



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 11.Gf.40.193/2024/8-II.

A felperes:

felperes1

cím2

A felperes képviselője:

Miskolci 2. sz. Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Cserba Attila ügyvéd)

cím7

Az alperes:

alperes1

cím8

Az alperes képviselője:

Burai-Kovács Perlaki Stanka Szikla és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: ifj. dr. Burai-Kovács János ügyvéd)

cím3

Stanka és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Kulcsár Ádám ügyvéd)

cím9

Az eljárás tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat kelte: 2024. május 21.

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 32.G.41.420/2022/57-II. számú ítélet

A fellebbezést benyújtó fél: a felperes 58. sorszám alatt

Í t é l e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 2.271.400 (Kétmillió-kétszázhetvenegyezer-négyszáz) forint – általános forgalmi adót is magában foglaló – ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 60. napig fizessen meg a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú eljárási illetékbevételi számlájára 2.500.000 (Kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság az 57-II. sorszámú ítéletében a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 5.334.000 forint áfával növelt perköltséget. Kötelezte továbbá a felperest, hogy fizessen meg 1.500.000 forint eljárási illetéket az állam javára.

[2] Az elsőfokú bíróság által rögzített tényállás szerint:

A felperes az alperessel 2017. október 18-án – az alperes korábbi két hitelének kiváltása érdekében – hitelszerződést kötött 124.000.000 forint hitelkeret összeg erejéig. A hitelkeret összegét a felperes 2017. október 31. napjáig tartotta az alperes rendelkezésére, míg a hitel végső lejáratának napja 2022. szeptember 15. volt.

Megállapodásuk szerint a hitel visszafizetését a felperes tulajdonát képező ingatlanokra alapított jelzálogjog, készfizető kezesség és az adós bankszámláihoz való hozzáférésre adott felhatalmazás biztosította. A jelzálogjoggal terhelt ingatlanok helyrajzi számai: helyrajzi szám1, helyrajzi szám2, helyrajzi szám3, helyrajzi szám4, címe: város neve belterület rakhely 1. A jelzálogjog 170.000.000 forint keretösszeg erejéig lett bejegyezve.

A Kft1 és név1 készfizető kezességet vállalt 170.000.000 forint keretösszeg erejéig. A felhatalmazó levél az adós bank1-nél, az bank2-nél és az bank3.-nél vezetett pénzforgalmi számláira vonatkozott.

[3] A felperes a 2020. július 27-én benyújtott kérelem alapján 2022. január 13-ai kezdő időponttal került felszámolás hatálya alá. Az adós felszámolási eljárásában a felszámoló összesen 224.448.058 forint összegű hitelezői igényt vett nyilvántartásba.

[4] Az alperes mint hitelező, a felperes mint adós, továbbá a Kft1 valamint név1 kezes között 2021. március 23-án megállapodás jött létre, amelyben a szerződő felek rögzítették, hogy az adósok a tartozás megfizetését a zálogjoggal terhelt ingatlanok részbeni értékesítése, továbbá a tartozás résztörlesztése útján kívánják teljesíteni. Ennek érdekében a felek a 2017. október 18. napján kötött hitelszerződést közös megegyezéssel azonnali hatállyal megszüntették, ezzel a tartozás lejárttá és esedékessé vált.

A felek megállapodtak abban is, hogy külön okiratban ingatlan adásvételi szerződést kötnek a felperes tulajdonában álló – a jelzálogjoggal terhelt ingatlanok közül – a város neve helyrajzi szám2 és a 13. helyrajzi számú ingatlanoknak az alperes, mint vevő részére történő eladása érdekében. Rögzítették, hogy az alperes nettó 137.734.325 forint vételárért vásárolja meg a két ingatlant oly módon, hogy a 11. helyrajzi számú ingatlan nettó vételára 49.584.357 forint, míg a 13. helyrajzi szám alatti ingatlan nettó vételára 88.149.968 forint.

A felek nyilatkoztak arról, hogy a vételarat az ingatlanok értékével arányosnak tekintik, azt a felperes a hitelszerződése alapján – alperessel szemben – fennálló tartozásába történő beszámítással teljesíti. A beszámítás eredményeként az alperes mint vevő megszerzi az ingatlanok tulajdonjogát és ezzel egyidejűleg a felperes tartozása megszűnik. Rögzítették, hogy az ingatlanok tulajdonjoga az adásvételi szerződés aláírásával átszáll az alperesre. A felek a beszámítás során részletezték az elszámolást, mely szerint az ingatlanok vételárát a vevő a hitelszerződésből eredő tőketartozáson kívül a lejárt ügyleti kamatra, a felszámított késedelmi kamatra, valamint a jutaléktartozásra számolta el.

Az ingatlannyilvántartási hatóság az alperes tulajdonjogát a megvásárolt ingatlanokra bejegyezte.

[5] A felperes a 2022. június 20-án előterjesztett keresetében elsődlegesen a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 40. § (1) bekezdés c) pontja és másodlagosan az (1) bekezdés a) pontja alapján kérte megállapítani, hogy a felek között 2021. március 23-án létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Ennek jogkövetkezménye levonása körében kérte az eredeti állapot helyreállítását, az alperes bejegyzett tulajdonjogának törlését és a felperes tulajdonjogának visszajegyzését, valamint a biztosítéki jogok visszajegyzését. Keresete jogalapjaként a fentiekben túl a Cstv. 49/D. § (1) és (2) bekezdését a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:89. § (1) bekezdését, 6:108. § (1) és (2) bekezdését, 5:13. § (1) bekezdését, valamint az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdését jelölte meg.

[6] A Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontjára alapított keresete kapcsán azzal érvelt, hogy a támadott adásvételi szerződés célja egy hitelező előnyben részesítése volt. Az adásvételi szerződés alapján járó vételár beszámításával az alperes hitelezésből eredő teljes követelése kiegyenlítésre került. Ennek következtében azonban a felperes vagyona lényegében kiürült, így a többi hitelező kielégítésre nem számíthat.

[7] Hivatkozott arra is, hogy az alperes azért is részesült előnyösebb kielégítésben a többi hitelezővel szemben, mert a felperessel szemben lejárt követelése után járó késedelmi kamat és jutalék, valamint az arra eső késedelmi kamatkövetelése is kielégítésre került annak ellenére, hogy a felszámolási eljárásban a késedelmi kamat a Cstv. 57. § (1) bekezdés g) pontjába lenne sorolandó, a tőkekövetelés „49/D” kategóriába való tartozásától függetlenül.

[8] Utalt a BDT2008.1728. számú eseti döntésre, előadta, hogy az állandó bírói gyakorlat előnyben részesítésnek ismeri el azt is, hogyha az adott hitelező korábban jut hozzá a követeléséhez, mint ahogyan ahhoz a felszámolási eljárásban hozzájutna. A támadott szerződés következtében az alperes hamarabb jutott kielégítéshez, mivel a „g” kategóriás követése kiegyenlítésére csak a záródokumentáció jóváhagyását követően kerülhetett volna sor.

[9] A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontján alapuló kereseti kérelme ténybeli alapjaként előadta, hogy

az alperes tudatában volt az adásvételi szerződés megkötésekor annak, hogy a felperes ellen felszámolás elrendelése iránti eljárás van folyamatban. Az alperesnek tudomása volt az adós felszámolásának elrendeléséről is, hiszen az adós fizetéseképtelenségét megállapító és felszámolását elrendelő elsőfokú bírósági határozatot 2021. március 18-án átvette.

[10] A hitelezők kijátszására irányuló szándékot azzal kívánta alátámasztani, hogy az adásvételi szerződést a felperes olyan hitelezővel kötötte, akinek egyrészt a követelését az adós ügyvezetőjének, névlnak a készfizető kezessége biztosította, másrészt a vevő az adós hitelezője volt, aki a vételárat beszámítással rendezte. A tartozás megszűnésével a készfizető kezesség is megszűnt, így az adós ügyvezetője ezen kötelezettség alól szabadult. Ugyanakkor ott maradt tartozásként és lényegében fedezet hiányában az bank4 hitelezői igénye és a többi hitelezői követelés.

[11] A vagyoncsökkenés igazolására előadta, hogy az alperes által csatolt Kft3 által készített értébecslés szerint a két ingatlan forgalmi értéke 146.800.000 forint, ugyanakkor a felek az adásvételi szerződésben az ingatlanok vételárát 137.072.263 forint összegben határozták meg, így egyértelmű, hogy a vagyoncsökkenés az alperes által felkért értébecslő által készített véleményben foglaltakhoz képest is bekövetkezett.

[12] Az alperes teljes kielégítésével az adós vagyona csökkent, így álláspontja szerint az ingatlanok értékesítése a hitelezők kijátszására irányult, amelyről az alperes tudott. A jogügylet megkötésével az adós vagyonának jelentős részét elveszítette, ami a többi hitelező kielégítésének a meghiúsulását eredményezte.

Érvelése alátámasztásaként hivatkozott a Győri Ítéltábla Gf.IV.20.112/2007/5. számú határozatára, továbbá a BH2009.248. szám alatti döntésre.

[13] Vitatta, hogy a zálogjog érvényesítésének joga megnyílt, az csak akkor következhetett volna be, ha az alperes a kölcsönszerződést felmondja. Erre nem került sor, az alperes nem bizonyította, hogy írásban felajánlotta a kötelezettnek, hogy a zálogtárgy tulajdonjogát elfogadja. Sérelmezte, hogy az alperes 90 napnál régebbi szakértői véleményt fogadott el az ingatlanok értékbecslésére vonatkozóan, továbbá nem az értékbecslésben meghatározott értéken kötötték meg az adásvételi szerződést. Az értékbecslésben meghatározott 146.800.000 forint érték jelentősen meghaladta a 137.072.263 forint vételárat.

[14] Az alperes az érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, tekintettel arra, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja alkalmazásának konjunktív feltételei nem állnak fenn. Érvelése szerint a felperes nem bizonyította, hogy a perbeli ingatlanok beszámítással történő értékesítésével az alperest a többi hitelezővel szemben előnyben részesítette volna és nem bizonyította azt sem, hogy az alperes többhöz, a követelésének nagyobb hányadához jutott hozzá, mint amennyihez a vele egy rangsorban lévő hitelezők hozzájutnak, illetve amennyihez maga hozzá juthatott volna akkor, ha a hitelezői igénye kielégítésére a felszámolási eljárásban kerül sor. Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokon kizárólag az alperesnek állt fenn jelzálogjoga, valamint elidegenítési és terhelési tilalma. Abban az esetben, ha a felszámoló a felszámolási eljárás keretében értékesítette volna az ingatlanokat, a bevételből jelzálogjoga alapján kizárólag az alperes részesült volna, így a többi hitelezővel szembeni előnyben részesítése nem állapítható meg.

[15] A Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontjára alapított felperesi kereset alaptalanságának alátámasztására kiemelte, hogy az alperes zálogjoggal biztosított követelésével azonos besorolás alá eső hitelezői igény az adós felszámolási eljárásában nem került bejelentésre, így fel sem merülhet, hogy más hitelezővel szemben előnyben részesült volna az alperes.

Álláspontja szerint kizárja az alperes előnyben részesítését az a körülmény is, hogy az adásvételi szerződés megkötésével a hitelező a Ptk. 6:127. § (1) bekezdés b) pontja szerinti jogát gyakorolta, vagyis az ingatlanon fennálló zálogjogát bírósági végrehajtáson kívül érvényesítette.

[16] A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított kereset kapcsán előadta, hogy az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével az alperes gyakorolta a zálogjogosultat a Ptk. 5:127. § (1) bekezdés b) pontja alapján megillető jogot. Álláspontja szerint a jogszabály által megengedett magatartás nem alapozhat meg hitelezők kijátszására irányuló csalárd ügyletet. Az ingatlanok értékét érintő felperesi kifogással összefüggésben hivatkozott arra, hogy a Kft3

által készített értébecslésben meghatározott piaci forgalmi értékhez képest az eltérés 4,3%, illetve 7,3% volt, míg a Kft4. által elkészített értébecslésben az adásvételi szerződésben megjelölt vételárhoz képest 8%, illetve 9% eltérés mutatkozott, ami a fedezetelvonás, illetőleg feltűnő értékaránytalanság körében a Kúria által megkívánt 20- 30%-os értékkülönbséget nem éri el. A forgalmi érték és a tényleges vételár közötti csekély mértékű, 10% alatt maradó eltérés a hitelezők kijátszására irányuló rosszhiszemű szándékot nem alapozza meg. Hangsúlyozta, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdés szabályozási logikájából következik, hogy a megtámadás deklarált jogalkotói célja, hogy az azonos kategóriába sorolt hitelezők igényeinek azonos feltételekkel, arányosan és egyidőben történő kielégítését biztosítsa (IH2015.39.).

[17] Kifejtette, hogy a jelzálogjoggal biztosított követelések elsőbbséget, privilegizált kielégítést élveznek a Cstv. 57. § (1) bekezdés b) pontja alapján. Érvelése szerint, amennyiben az eredeti állapot helyreállítására kerülne sor, újra járna a le nem járt tartozás után az ügyleti kamat míg a lejárt tartozás után a lejárt ügyleti kamaton felül a késedelmi kamat összege is tovább nőne.

[18] Rámutatott arra, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti megtámadások egymással konjunktív viszonyban fennálló két feltétele az adós vagyonának a csökkenése, valamint a szerződő feleknek a hitelezők kijátszására irányuló rosszhiszemű szándéka. Ezen feltételek egyike sem volt bizonyítható. Az aktív vagyon alatt az ítélkezési gyakorlat a hitelezők között felosztható likvid vagyont érti, a zálogjoggal terhelt vagyon azonban nem tartozik ebbe a körbe, hiszen függetlenül attól, hogy a zálogtárgy értékesítésére a felszámolási eljárás keretei között vagy azon kívül kerül sor, a befolyó vételárból a kielégítési elsőbbség alapján mindenképp a zálogjogosult követelését kell kielégíteni. Vagyoncsökkenés hiányában pedig a másodlagos kereseti kérelem elutasítandó (IH2013.37., BH2022.183.).

[19] Az elsőfokú bíróság a felperes kereseteit alaptalannak találta. Idézte a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontját, (1a) bekezdését, a Ptk. 89. § (1) bekezdését, Cstv. 49/D. § (1), (2) bekezdését, az Inyvtv. 62. § (1) bekezdését, a Ptk. 5:13. § (1) bekezdését, (2) bekezdését, 6:108. § (1), (2) bekezdését, a Cstv. 6. § (1) bekezdését. Elsőként megállapította, hogy a kereset határidőn belül került előterjesztésre, így azt érdemben vizsgálta.

Az elsődleges kereseti kérelem esetében a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt konjunktív feltételek fennállását vizsgálta. Ennek során abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az azonos besorolású hitelezői igények kielégítésére fedezetet nyújtó vagyon egyes hitelezők elől elvonásra került-e. Megállapította, hogy jelen esetben az alperes jelzálogjoggal terhelt ingatlanoknak volt a zálogjogosultja, így ez a tény a felszámolási eljárásban a többi hitelezői igényhez képest privilegizált kielégítési lehetőséget biztosított volna a számára. Az alperes zálogjoggal biztosított követelésével azonos besorolás alá eső hitelezői igény az adós felszámolási eljárásában nem került bejelentésre, ennek hiányában pedig arra következtetett, hogy nem állnak fenn a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt alkalmazási feltételek. Hangsúlyozta, a jogvita eldöntése során kizárólag annak volt jelentősége, hogy mi volt a felek közötti jogügylet objektív eredménye, az alperes mint a hitelező a felszámolási eljárás befejezését megelőzően a felszámolási kielégítési rangsort

figyelmen kívül hagyva hitelezői követelésének nagyobb hányadához jutott-e, mint amihez a felszámolási eljárásban a vele egy rangsorban álló hitelezők hozzájuthattak volna.

Álláspontja szerint az alperes a felszámolást elrendelő végzés közzétételéig gyakorolhatta a perbeli ingatlanok tekintetében a zálogjoga érvényesítését.

Nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy az alperes a perbeli ingatlanok vételárát beszámítással egyenlítette ki, és annak sem, hogy az adós és a szerző fél jó vagy rosszhiszemű volt-e. Rögzítette, hogy a felperes a felek között létrejött „Megállapodás”-t nem támada, amely jogügylet a hitelszerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről rendelkezett.

Érvelése szerint a hitelező előnyben részesítése szempontjából kizárólag azok a jogügyletek bírnak relevanciával, amelynek eredményeképpen az adós aktív, azaz a hitelezők között felosztható likvid vagyona csökken. A felosztható likvid vagyon köréből kizáróként értékelte a zálogjoggal terhelt vagyontárgy értékesítéséből befolyó bevételt, mivel az kizárólag a kielégítési elsőbbséggel rendelkező jogosult részesülését eredményezi. E körben hivatkozott a Győri Ítéltábla Gf.IV.20.112/2007/5. számú határozatában írtakra.

[20] A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított keresetet is alaptalannak találta, mivel a felperes a törvényi tényállás alkalmazásához szükséges konjunktív feltételeket nem bizonyította. Ennek során ismételten hivatkozott arra, hogy jelen esetben az alperesi követelés egy zálogjoggal biztosított követelés volt, amely nem tartozik a hitelezők között felosztható likvid vagyon körébe. E törvényi tényállás megvalósulása körében is azzal érvelt, hogy az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével az alperes nem tett mást, mint gyakorolta a zálogjogosultat a Ptk. 5:127. § (1) bekezdés b) pontja alapján megillető jogát és a jogszabály által megengedett magatartás nem alapozhat meg hitelező kijátszására irányuló csalárd ügyletet.

[21] Az elsőfokú bíróság nem értett egyet az alperessel abban, hogy a felperes a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontján alapuló kereseti kérelme ténybeli alapjául előadottak valójában a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja szerinti tényállásnak feleltethetők meg. Hangsúlyozta, hogy a felperes másodlagos keresete kizárólag a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontján alapult. Erre tekintettel vizsgálta a támadott szerződés tárgyát képező ingatlanok értékbecslését, a Kft3 és a Kft4., valamint a perben kirendelt igazságügyi szakértől igazságügyi szakértő szakértői véleményét. Az igazságügyi szakértő szakértői véleményét az ítélete alapjául elfogadva megállapította, hogy a forgalmi érték és a tényleges vételár közötti csekély mértékű, 2%-os eltérés a hitelezők kijátszására irányuló rosszhiszemű szándékot nem alapozta meg. Minderre figyelemmel a felperes másodlagos keresetét is elutasította.

[22] Az elsőfokú bíróság a pervesztes felperest kötelezte az eljárással felmerült perköltségnek a megfizetésére a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján. Az alperes jogi képviselőjének munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján, áfával növelten 4.542.790 forintban állapította meg, figyelembevée a per tárgyát és az előterjesztett beadványok számát. Az Itv. 62. § (1) bekezdés i) pontján alapuló illetékfeljegyzési jogra tekintettel kötelezte a pervesztes felperest a le nem rótt 1.500.000 forint kereseti illeték állam javára történő megfizetésére.

[23] Az elsőfokú bíróság 57-II. sorszámú ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja alapján, másodlagosan a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján az ítélet megváltoztatása körében a perbeli ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte és ennek jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítása keretében az ingatlanok alperes javára bejegyzett tulajdonjogának törlését és a felperes tulajdonjogának bejegyzését, valamint ezzel egyidejűleg az alperes javára a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom visszajegyzését kérte. Kérte továbbá az alperest az ingatlanok birtokba adására kötelezni.

Kérte az elsőfokú határozatnak a perköltség fizetésére vonatkozó rendelkezés megváltoztatását is az alperes marasztalásával.

[24] A felperes a másodfokú bíróságtól az elsőfokú ítélet anyagi-jogi felülvizsgálatát kérte a Pp. 369. § (3) bekezdés a) és c) pontja szerint. Kérte, hogy a másodfokú bíróság a bizonyítás eredményét minősítse okszerűtlennek és ennek alapján a tényállást módosítsa és a megállapított tényekből az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi következtetést vonjon le.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) és a) pontjának téves értelmezésével jutott arra a következtetésre, hogy az alperes a megállapodással és az adásvételi szerződéssel zálogjogát érvényesítette, tévesen állapította meg, hogy az alperes a Ptk. 5:127. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt jogát gyakorolta volna a megtámadott adásvételi szerződéssel.

Nem értett egyet az elsőfokú bíróság döntése indokaival, mely szerint a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontján alapuló keresetet azért utasította el, mert a felperes nem jutott többhöz a megkötött szerződés alapján, mint a felszámolási eljárás során jutott volna, valamint azért, mert az alperes a zálogjogát érvényesítette.

Az elsőfokú bíróságnak arra a megjegyzésére, hogy a felperes kizárólag az adásvételi szerződést támadta, míg a felek között 2021. március 23. napján létrejött megállapodást nem, kifejtette, hogy álláspontja szerint az adásvételi szerződés érvénytelensége a megállapodás megszűnését is eredményezi. A megállapodásnak csak annyiban volt jelentősége, hogy a felek a hitelszerződést közös megegyezéssel azonnali hatállyal megszüntették, a megszüntetés pedig lejárttá tette a követelést, amelynek a zálogjoggal terhelt ingatlanok közül két ingatlan vételárába történő beszámítására vonatkozóan is rendelkeztek. Úgy vélte, ez olyan szerződésmódosításnak minősült, amely az alperest előnyhöz juttatta. A felek közötti hitelszerződésnek a megállapodással történő módosítása a fennálló hitelszerződés hitelező javára történő módosítását eredményezte, tekintettel arra, hogy a hitel végső lejáratá 2022. szeptember 15-e lett volna, amely visszafizetési határidőt 2021. március 23-ai időpontra módosítottak a szerződés megszűnése következtében, így a követelés azonnal esedékessé vált. A megállapodás megtámadására rendelkezésre álló egyéves jogvesztő határidő letelte miatt azonban a felperesnek már nem volt módja e jogát érvényesíteni. Ugyanakkor részletesen felsorolta a megállapodás 5.3., 5.4., 5.5., 5.7. pontjai rendelkezésével kapcsolatos kifogásait.

[25] Előadta, hogy a megállapodás 5.7. pontja rendelkezett arról, hogy a felek az egymás között kialakult gyakorlatot alkalmazzák. A jelzálogjogot alapító szerződés 10. pontja részletezte a zálogtárgy értékesítési eljárási rendjét, amelytől azonban a felek az adásvételi szerződés megkötésével eltértek. Álláspontja szerint azzal, hogy az alperes nem igazolta,

hogy írásban felajánlotta a kötelezettnek, hogy a zálogtárgy tulajdonjogát elfogadja, azt támasztja alá, hogy a perbeli esetben nem a zálogjog érvényesítése történt meg. Az értékbecslésben meghatározott érték jelentősen meghaladta a vételárat, így az adásvételi szerződés nem felelt meg annak a követelménynek sem, hogy az adásvételnek az értékbecslésben meghatározott értéken kell történnie, továbbá azt sem teljesítette, hogy 90 napnál nem régebbi szakértői vélemény alapján kerülhetett sor az ingatlanok értékesítésére. Hangsúlyozta, hogy az Kft3 által készített értékbecslésben meghatározott forgalmi érték 70%-át vették figyelembe, amely csak a lakottan történő értékesítés alapján kerülhetett volna csökkentésre, azonban jelen esetben az értékesítés nem lakottan történt, így a teljes forgalmi értéket kellett volna az adásvételnél a vételár meghatározásakor alapul venni. Az alperes tehát nem volt jogosult eltérni az általa választott értékbecslő által készített becslésben meghatározott forgalmi értéktől. Álláspontja szerint a vagyronvesztésnél azt szükséges vizsgálni, hogy a forgalmi értéktől alacsonyabb áron került-e értékesítésre az ingatlan.

Érvelése szerint a felek a megállapodás és az adásvételi szerződés megkötésekor figyelmen kívül hagyták a jelzálogszerződés rendelkezéseit. Tévesen jutott az elsőfokú bíróság arra a megállapításra, hogy az alperes a megállapodással és az adásvételi szerződés megkötésével a zálogjogát érvényesítette, hiszen erre való konkrét nyilatkozatot az okiratok nem tartalmaznak és az alperes egyéb bizonyítást e körben nem ajánlott fel.

[26] Tévesnek találta az elsőfokú bíróságnak azon következtetését is, mely szerint nem volt megállapítható, hogy a követelésének nagyobb mértékéhez jutott hozzá az alperes, mint amennyihez a felszámolási eljárás során jutott volna. (IH2008.42.) Azt nem vitatta, hogy az alperesen kívül más, Cstv. „49/D.” kategóriás követeléssel rendelkező hitelező nem volt. Megítélése szerint a vizsgálat nem szűkíthető le kizárólagosan az adott hitelezővel egy sorban lévő hitelezőkre, hanem azt is vizsgálni kell, hogy a felszámolás szabályai szerint milyen hitelezők esnek ki a kielégítés lehetőségéből, illetőleg mely hitelezők jutnak alacsonyabb kielégítéshez. A Győri Ítéltábla Gf.IV.20.112/2007/5. számú határozatára hivatkozva kiemelte, a felszámolási vagyron csökkenését eredményezi, ha az adós tartozásai is csökkennek, azonban az aktív vagyonelemek csökkenésével a hitelezők kielégítési aránya romlik. Jelen esetben az alperes olyan követeléséhez is hozzájutott, amelyet a Cstv. 57. § (1) bekezdés g) pontjába kellett volna besorolni, tehát ezen követelés tekintetében megelőzte az „e”, „f” kategóriás hitelezőket, akik számára, továbbá a „g” kategóriás követelések számára sem jut már kielégítés. Álláspontja szerint a késedelmi kamat esetében a hitelező lényegesen többhöz jutott hozzá, mint amit a felszámolási eljárás szerint kaphatott volna.

Az alperes a felszámolási eljárás szabályainak megkerülésével jutott teljeskörű kielégítéshez, ami megvalósította az előnyben részesítését.

[27] A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontján alapuló kereseti kérelem elutasítása kapcsán előadta, téves az elsőfokú bíróságnak azon indokolása, hogy az alperes az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére a zálogjogosultat megillető jogot gyakorolta.

[28] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a hitelező kijátszására irányuló rosszhiszemű szándék megalapozásaként nem értékelte a jogügyletet megelőző egyéb körülményeket. E körben arra hivatkozott, hogy a szerződő felek az adós fizetésképtelenséggel fenyegető helyzetéről tudomással bírtak, az bank4 Zrt. hitelezőnek a

felszámolás elrendelése iránti kérelméről tudomásuk volt. Az alperes a szerződés megkötésekor már tisztában volt azzal, hogy a felperes felszámolását elrendelték.

Külön kiemelte, hogy az adós volt ügyvezetőjének elsődleges érdeke volt a hitelezők kijátszása, hiszen az adásvétel megkötésével szabadult a hitelszerződésben vállalt kezesség alól. Álláspontja szerint a hitelező kijátszására irányuló szándék bizonyítéka a 2021. március 23-ai megállapodás, amelyben a felek a köztük lévő kölcsönszerződést lejárttá tették, ezáltal nyitották meg a vételár adós tartozásába történő beszámítása lehetőségét. A zálogjog érvényesítése nem állapítható meg, hiszen egyik jogügyletben sem rögzítették, hogy a szerződés megkötésére a zálogjog érvényesítésének keretében került sor.

[29] Az adós vagyonának csökkenésével kapcsolatban, ismét a Győri Ítéltábla Gf.IV.20.112/2007/5. számú ítéletében foglaltakra hivatkozott, mely szerint a felszámolási vagyon csökkentését az objektív eredmény figyelembevételével kell vizsgálni. Az igazságügyi szakértő által megállapított vételárhoz képest is megállapítható az adós vagyonának csökkenése. Álláspontja szerint a felperes volt ügyvezetőjének jelentős érdeke fűződött ahhoz, hogy a felszámolással fenyegetett adós tartozása beszámítással történő teljesítésével elkerülje, hogy a készfizető kezesség alapján a követelés vele szemben érvényesíthetővé váljon. Ezzel az ügylettel azonban a felperes a vagyonának a nagy részét elveszítette és a többi hitelező követelése kielégítésének a megghiúsulását eredményezte. Ebből következően az ügyletkötő felek figyelmen kívül hagyták a többi hitelező érdekét, az ügylet megkötésével a szándékuk a saját érdekeiket szem előtt tartva a többi hitelező kijátszására irányult. Az alperes a többi hitelezőt megelőzve jutott hozzá a követelésének teljes kielégítéséhez.

[30] Az alperes a felperes fellebbezésére előterjesztett fellebbezési ellenkérelmében az 57-II. sorszámú ítélet helybenhagyását kérte, továbbá a felperest az IM rendelet 3. § (2)-(5) bekezdése szerint számítandó 2.100.000 forint + áfa, összesen 2.667.000 forint ügyvédi munkadíjat tartalmazó perköltség megfizetésére kérte kötelezni. A felperes elsődleges, a hitelező előnyben részesítésén alapuló kérelme kapcsán előadta, hogy annak jogszabályi feltételei nem nyertek igazolást, mivel az alperes követelésével azonos besorolás alá eső hitelezői igény a felperes felszámolási eljárásában nem került nyilvántartásba vételre, emellett a felszámolás kezdő időpontjáig a felperes jogszerűen gyakorolhatta a Ptk. 5:127. § (1) bekezdés b) pontja szerinti jogát.

Tévesnek tartotta a fellebbezésben kifejtett jogi álláspontot, mely szerint a jelzálogjog gyakorlása megállapodáshoz, illetve eljárásrendhez kötött, az alperesnek az erre irányuló joggyakorlása pedig a hitelszerződések esetében követett általános banki gyakorlattól és a jelzálogjogot alapító szerződésben foglaltaktól is eltért, ezért az nem minősül a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének. Hangsúlyozta, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja által szabályozott megtámadási ok a fedezetelvonás tényállásával rokonítható, az eredményes igényérvényesítés alapvető feltétele, hogy az azonos besorolású hitelezői igények kielégítésére fedezetet nyújtó vagyon kerüljön elvonásra. „Amennyiben ugyanis a jogügyletek nem járnak azzal az objektív eredménnyel, hogy megkötésük, illetve teljesítésük miatt valamely hitelező a felszámolás során kevesebbhez, követelésének kisebb hányadához jut hozzá, mint amihez a támadott ügyletek hiányában részerült volna, úgy fedezetelvonás nem valósul meg.” (BDT2011.2474.). Kiemelte, hogy egy privilegizált követeléssel rendelkező hitelező előnyben részesítése kizárólag akkor valósulhat meg, ha objektíve megállapítható, hogy van olyan hitelező, aki az „előnyben részesített” hitelezővel egy rangsorban tarthatna

számot térülésre. Ezzel szemben tényként lehetett megállapítani, hogy az alperes zálogjoggal biztosított követelésével azonos besorolás alá eső hitelezői igény az adós felszámolási eljárásában nem került nyilvántartásba vételre, amelyet a felszámoló nyilatkozata igazolt, így azonos rangsorban nyilvántartásba vett hitelezői igény hiányában előnyben részesítésről nem lehet beszélni.

Úgy vélte, mivel az adásvételi szerződéssel érintett ingatlanokon más hitelező nem rendelkezett kielégítési elsőbbséget biztosító zálogjoggal, így a többi hitelező esetében ez a vagyon „ex lege” nem képezhetett volna fedezetet a kielégítésükre. Függetlenül attól, hogy felszámolási eljárás keretében vagy azon kívül történik meg a zálogtárgy értékesítése, az értékesítésből befolyó összeg kizárólag a zálogjogosultat illeti. Ebből arra következtetett, hogy a felszámolási eljáráson kívül történő értékesítés eredményeként az adós aktív vagyona nem csökkent, mivel arra a társhitelezők a Cstv. rendelkezései alapján nem formálhattak volna igényt (IH2013.37.). A zálogjogból fakadó kielégítési elsőbbséget a Cstv. 49/D. §-a, valamint 57. § (1) bekezdés b) pontja biztosítja akként, hogy az értékesítés költségeinek levonását követően fennmaradó vételár teljes egészében a jelzálogjog jogosultja részére kerüljön kifizetésre.

Álláspontja szerint az alperes az adásvételi szerződés megkötésével csupán a Ptk. 5:127. § (1) bekezdés b) pontja szerinti jogát gyakorolta, vagyis az ingatlanokon fennálló zálogjogát bírósági végrehajtáson kívül érvényesítette, amely zálogjog érvényesítése közel egy évvel megelőzte a felszámolás kezdő időpontját, így nem vonatkozott rá a Cstv. 4/A. § b) pont bc) pontjában foglalt korlátozás. Tehát az alperes a felszámolást elrendelő végzés közzétételéig a felszámolási eljáráson kívül, a zálogjog érvényesítésével összefüggő jogát korlátozásmentesen gyakorolhatta.

Az alperes a zálogjogosult joggyakorlásának formai okból történő felperesi vitatásával kapcsolatban előadta, hogy a Ptk. 5:137. §-a nem kogens jogi norma, csupán lehetőséget biztosít a zálogjogosultnak, hogy ajánlatot tegyen a zálogkötelezett számára, miszerint a zálogtárgy tulajdonjogát a biztosított követelés teljes vagy részleges kielégítése fejében elfogadja. A zálogjogosult szabadon dönthet arról, hogy megteszi-e ezt az ajánlatot, amint a zálogkötelezett is az ajánlat elfogadásáról.” (Fővárosi Ítéltábla Gf.40.319/2022/8.). Álláspontja szerint a megállapodás, illetve az adásvételi szerződés megkötésével a Ptk. 5:127. § (1) bekezdés b) pontja, valamint 5:137. §-a, továbbá a jelzálogszerződés által elvárt valamennyi formai követelmény teljesült, ekként a zálogjog érvényesítésére irányadó eljárásrend maradéktalanul betartásra került.

[31] A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított kereseti kérelemmel összefüggésben osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, mely szerint az ingatlanok értékesítését megelőzően készített értébecsléstől való csekély eltérés a hitelező kijátszására irányuló rosszhiszemű szándékot nem alapozott meg és a perben kirendelt ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye az ingatlanok áron alul történő értékesítését nem támasztotta alá. A felperes jogi álláspontját a másodlagos fellebbezési kérelem körében is tévesnek tartotta. A felperes állításával szemben az ingatlanok tulajdonjogának átruházására nem csalárd ügylet keretében került sor és a szakértői bizonyítás eredménye sem igazolta a felperes vagyonvesztését. A bírói gyakorlatra hivatkozva kifejtette, hogy a zálogjoggal biztosított követelés nem tartozik a hitelezők között felosztható likvid vagyon körébe, mivel a zálogtárgy értékesítésére amennyiben sor kerül, a befolyó vételárból a kielégítési elsőbbség alapján mindenekelőtt a zálogjogosult követelését kell kielégíteni. „Ha az értékesítés nyomán az adós aktív és passzív vagyona azonos mértékben változik és a befolyt vételár a jelzálogjog jogosultjának privilegizált követelését csökkenti, nem következik be vagyoncsökkenés”.

(IH2013.37.) Ebből arra következtetett, hogy aktív vagyonsökkenés hiányában a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti megtámadási okra hivatkozás minden további vizsgálat nélkül megalapozatlan.

[32] Álláspontja szerint ugyancsak nem nyert bizonyítást a csalárd ügylet megállapíthatóságához szükséges második tényállási elem, a szerződő feleknek a hitelezők kijátszására irányuló rosszhiszemű szándéka. Az alperes csak a zálogjogosultat megillető jogát gyakorolta, amely egy jogszabály által megengedett magatartás, így az formailag nem alapozhatja meg a hitelező kijátszására irányuló csalárd ügyletet.

[33] A felperes a hitelező kijátszására irányuló magatartást abban jelölte meg, hogy a zálogjoggal terhelt ingatlanokat piaci értékük alatt értékesítették. Az alperes által felkért ingatlanforgalmi szakértő az ingatlanok értékebecslését 2020. október 6-ai fordulónappal elkészítette és az helyrajzi számú helyrajzi számú ingatlan súlyozott piaci forgalmi értékét 51.800.000 forintban, míg a 13. helyrajzi számú ingatlan súlyozott piaci forgalmi értékét nettó 95.000.000 forintban állapította meg, ehhez képest az adásvételi szerződés szerint a 11. helyrajzi számú ingatlan vételára 49.584.354 forint, míg a 13. helyrajzi számú ingatlan vételára 88.149.968 forint összegben került meghatározásra, így az értékebecslésben meghatározott piaci forgalmi értékhez képest az eltérés a 11. helyrajzi számú ingatlan esetében 4,3%, a 13. helyrajzi számú ingatlan esetében 7,3% volt. Az alperestől független megbízó felkérésre készített szakvéleményben a CITY-FORM a 11. helyrajzi számú ingatlan vételárát 54.000.000 forintban, míg a 13. helyrajzi számú ingatlan vételárát 98.000.000 forint összegben jelölte meg, így a szerződésben meghatározott vételárhoz képest 8%, illetve 10%-os eltérés állapítható meg. Az ingatlanok áron alul történő értékesítésének alátámasztására a felperes szakértői bizonyítást indítványozott. A perben kirendelt ingatlanforgalmi szakértő azt állapította meg, hogy az ingatlanok a zálogjog bírósági végrehajtáson kívül történő érvényesítésének időpontjában nettó 140.500.000 forint értéket képviseltek, ez az összeg 2.765.675 forint eltérést mutat az adásvételi szerződésben meghatározott vételárhoz képest, így a piaci forgalmi érték és a szerződéses vételár között 1,97% volt a különbség. A fedezetelvonás, valamint a feltűnő értékaránytalanság körében kialakult ítélkezési gyakorlat ettől lényegesen magasabb értékkülönbséget kíván meg. A forgalmi érték és a tényleges vételár közötti csekély mértékű eltérés a hitelező kijátszására irányuló rosszhiszemű szándékot nem alapozta meg.

[34] A felperes fellebbezése folytán az ítéletnek nem volt a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet teljes egészében bírálta felül.

[35] A fellebbezés az alábbiak szerint nem alapos.

[36] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, a releváns tényállást megállapította. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság

döntésével egyetértett, azonban a tényekből levont egyes jogi következtetései és bizonyos jogkérdésekben kialakított álláspontja pontosítást, módosítást és kiegészítést igényelt.

[37] A felperes a fellebbezésében azért kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a 2021. március 23. napján kötött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, valamint ennek jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását, mert álláspontja szerint az elsőfokú bíróság jogszabályt sértően alkalmazta a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) és a) pontjának rendelkezését. E körben arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés alapján az alperes – más hitelezőket kijátszva, illetőleg más hitelezők hátrányára – többhöz jutott hozzá, mint amihez a felszámolási eljárás során jutott volna, előnyben részesülése miatt tehát az adásvételi szerződés érvénytelensége jogkövetkezményét kell alkalmazni. A Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontjára alapított keresete esetében hangsúlyozta, hogy az alperes nem igazolta, hogy a perbeli esetben csupán a zálogjogát érvényesítette az adásvételi szerződés kapcsán, tekintettel arra, hogy a zálogjog érvényesítése sem formai, sem tartalmi szempontból nem felelt meg a kialakult általános banki gyakorlatnak és a felek között létrejött jelzálogjogot alapító szerződésben foglaltaknak sem. Vitatta az ingatlanoknak az értékbecslésen alapuló forgalmi érték meghatározását is.

Annak elismerése mellett, hogy más „49/D” kategóriás követeléssel rendelkező hitelező az adós felszámolási eljárásában nincs, arra hivatkozott, hogy az alperes olyan követelését is beszámította, amelyet a Cstv. 57. § (1) bekezdés g) pontjába kellett volna besorolni, ezzel megelőzte a „d”, „e” és „f” kategóriás hitelezőket, akik számára így már kielégítés nem jutott.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjával kapcsolatos keresete kapcsán kiemelte, hogy a törvényi tényállási elemek e tekintetben is megvalósultak, mivel a hitelező kijátszására irányuló rosszhiszemű szándékot igazolta az, hogy a felek tudtak a felperes elleni felszámolási eljárás iránti kérelemről. A volt ügyvezető elsődleges érdeke volt a hitelezők kijátszása, mivel az adásvétel megkötésével szabadult a kezesség alól. A felek az ingatlanok vételárát az alperesi követelés teljes összegével azonos mértékben határozták meg. A vagyonszőkenés bekövetkeztét bizonyítja, hogy a Kft3 értékbecslése szerint az ingatlanok együttes értéke 146.800.000 forint volt, továbbá a perben kirendelt szakértő is 140.500.000 forintban állapította meg az értéket, az értékesítés ennél alacsonyabb áron történt.

[38] A Cstv.-nek az felperessel szembeni felszámolási kérelem benyújtásakor – 2020. július 27-én – hatályban volt és a jelen perben irányadó Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja alapján az adós vagy a hitelezői keresettel megtámadhatják az adósnak a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző kilencven 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 másodlagos kereseti kérelem alapjaként megjelölt Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja kimondja, hogy az adós, vagy a hitelezői keresettel megtámadhatják az adósnak a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző öt 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 irányult, és a másik fél erről a szándékról tudott vagy tudnia kellett.

[39] A Kúria az alább megjelölt precedens értékű határozatában kifejtette, a Csődtörvény 40. § (1) bekezdése az adós által kötött jogügyletek kapcsán a megtámadási jog három fő típusát egyértelműen elkülöníti: az a) pontban a csalárd ügyletek (fraudulent transactions), a b) pontban az ingyenes vagy feltűnően aránytalan ügyletek (undervalued transactions), a c) pontban a hitelezők közötti egyensúly megbontására, előnyben részesítésére irányuló ügyletek (preferential transactions) kerültek szabályozásra (Kúria Gfv. 30.073/2023/9.).

A Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja a hitelezők egyenlőségét védi, példálózóan felsorolva, hogy mit takar a hitelező előnyben részesítése.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja a hitelezők kijátszását célzó úgynevezett csalárd szerződések megtámadását teszi visszamenőlegesen lehetővé. A polgári perben keresetet indító felperes kötelezettsége a bizonyítás oly módon, hogy igazolt legyen a felek rosszhiszemősége, az adós egyenes szándéka és a vele szerződő fél tudattartalma. A felperesként fellépő fél bizonyítékai alapján a valóságként történő elfogadáshoz szükséges bizonyossággal kell megállapíthatóvá válnia annak a ténynek, hogy a szerződéskötéssel oksági kapcsolatban csökkent a felszámolás alá került adós vagyona. (Csőke Andrea/Muzsalyi Róbert: Nagykommentár a csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991.évi XLIX. törvényhez)

A jelen esetben a támadott szerződésnek a jogszabályban meghatározott időszakra kellett esnie, és a felperesnek azt kellett igazolnia, hogy az adásvételi szerződéssel az alperes előnyösebb helyzetbe került, mint amilyenbe az adós felszámolási eljárása alatt került volna. Ebből következően a c) pontban foglalt törvényi tényállási elemek bizonyítása akkor vezethetett volna eredményre, ha az alperes előnyben részesítésével a többi hitelező hátrányt szenved. Az a) pont esetén pedig azt kellett bizonyítani, hogy az adós vagyonában a felek turpis szándékával okozott vagyonszökkenés a többi hitelező kielégítési alapjának csökkenését okozta volna.

[40] A felperes a keresetében az egész szerződést támadta, részleges érvénytelenségre – a „g” kategóriába sorolandó késedelmi kamat tekintetében – nem hivatkozott. A másodfokú bíróság a fellebbezési korlátra tekintettel az egész szerződés érvénytelenségére okot adó, a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) és a) pontján alapuló körülmény elsőfokú értékelését vizsgálta [Pp. 370. § (1) bekezdés].

[41] Az adásvételi szerződést a felperes nem támadta a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja alapján, ugyanakkor hivatkozott a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti egyik törvényi tényállási elem alátámasztása körében a támadott szerződéssel érintett ingatlanok vételárát képező értékmeghatározások feltűnő aránytalanságára, erre irányuló kereseti kérelem hiányában a felperes ezen előadását a másodfokú bíróság is csak az a) pontot érintően értékelte. E körben osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy az okirati bizonyítékok egybevetése és a szakértői bizonyítás eredménye alapján az a következtetés vonható le, hogy az ingatlanok értékesítése a piaci értéküknek megfelelő vételár ellenében történt.

[42] A másodfokú bíróság kiemeli, hogy mindkét kereseti kérelem vonatkozásában a felperest terhelte a Pp. 265. § (1) bekezdése szerint a bizonyítási kötelezettség. A Cstv. 40. §

(1) bekezdés c) és a) pontjaira alapított kereseti kérelmek „hasonlósága” abban érhető tetten, hogy mindkét kereset eredményessége tekintetében annak van alapvető jelentősége, igazolt-e az a tény, hogy az alperesi követelésnek a vételár beszámításával történő kielégítése bármely – a felszámolás során nyilvántartásba vett – hitelezőnek az igénye megtérüléséhez fűződő érdekét sértette-e. A Cstv. 40. §-ban rögzített feltételekkel indítható érvénytelenségi perek célja ugyanis az, hogy a jogügylet megtámadásának következményeként a felszámolás alá került adós vagyona visszakerüljenek azok a vagyoni elemek, amelyek kikerülése a többi hitelező érdeksérelmével jár. Egyetértett ezért az Ítéltábla azzal az alperesi okfejtéssel, hogy a Cstv.40. §-ban szabályozott megtámadási okok a fedezetelvonás tényállásához hasonlatosak. „Amennyiben ugyanis a jogügyletek nem járnak azzal az objektív eredménnyel, hogy megkötésük, illetve teljesítésük miatt valamely hitelező a felszámolás során kevesebbhez, követelésének kisebb hányadához jut hozzá, mint amihez a támadott ügyletek hiányában részerült volna, úgy fedezetelvonás nem valósul meg.” Azaz sem az előnyben részesítés, sem a hitelezők kijátszása nem alátámasztott.

A Cstv.-re alapított megtámadási ok vizsgálata során nem bír relevanciával az a körülmény, hogy az alperes zálogjoga érvényesítése történt-e az adásvételi szerződés megkötésével, illetve, hogy a zálogjoga érvényesítése során milyen eljárásrend volt a szokásos a pénzintézetben és azt alkalmazták-e.

A per eldöntésekor felek által sem vitatott azon tényállást kellett figyelembe venni, hogy az adós felszámolásának kezdete előtt a peres felek adásvételi szerződést kötöttek – általuk sem vitatott tartalommal – ennek során a felperes a tulajdonában álló két ingatlant eladta az alperes részére, az alperes azokat megvásárolta 137.734.325 forint vételárért, amely vételarat a felperesnek az adóssal kötött hitelszerződésből eredő teljes tőke, ügyleti és késedelmi kamattartozására számoltak el. Ezzel az a helyzet volt szembeállítható, hogy ha a felek között nem jött volna létre a támadott jogügylet, a felszámolás kezdő időpontja után az alperes a felperessel szembeni követelését hitelezői igényként milyen eredményességgel érvényesíthette volna, illetőleg ha ezek a vagyontárgyak bekerülnek a felszámolási vagyomba, akkor más hitelező követeléseinek kielégítésére a visszakerült vagyontárgy értékesítési bevételeiből sor kerülhetett volna, vagy sem.

A zálogjogból eredő kielégítési elsőbbséget a Cstv. 49/D. §-a, valamint 57. § (1) bekezdés b) pontja határozza meg. E szabályok a zálogjoggal biztosított követelést oly módon rendelik kielégíteni, hogy az értékesítés és egyéb megnevezett költség levonását követően a fennmaradó vételárból a jelzálog jogosultját kell kielégíteni olyan mértékben, amennyire a bevétel erre fedezetet nyújt.

[43] Téves azonban az alperes azon állítása, hogy a zálogtárgy „ex lege” kihagyandó a felszámolási vagyomból, mert a zálogtárgy értékesítéséből kizárólag csak a zálogjogosult kaphat kielégítést. Amennyiben a zálogtárgy az adós tulajdonában áll, akkor a felszámolási értékesítés során befolyt bevétel elsődlegesen ugyan a zálogjogosult igényének a kielégítésére szolgál, abban az esetben azonban, amennyiben marad bevétel a zálogjogosult kielégítését követően, akkor a sorban következő (nem biztosított) hitelező részére kell azt tovább osztani.

[44] A jelen jogvita során azt kellett eldönteni, hogy a támadott két adásvételi szerződés Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja alapján az alperest mint hitelezőt előnyben részesítő jogügylet-e, illetve az a) pont szerint a többi hitelező kijátszására irányult-e.

[45] Ehhez azt kellett megvizsgálni, hogy a két ingatlan felszámolási értékesítése során kaphattak volna ebből a bevételből más hitelezők is kielégítést. A másodfokú bíróság csak azokból az elsőfokú eljárásban bizonyítást nyert értébecslési adatokból tudott kiindulni, hogy a két ingatlan nettó forgalmi értéke 137.734.325 forint volt. Az alperes tőke és az ügyleti kamatkövetelése összesen 132.538.192 forint volt, míg a késedelmi kamatkövetelés összege 5.196.133 forint. Az tehát tény, hogy az alperes a felszámolási eljárásban előnyös kielégítést élvező tőke- és ügyleti kamat mellett a vételárnak az alperessel szemben fennálló tartozásába történő beszámítással 5.196.133 forint késedelmi kamatot is jóvá tudott írni.

Ezzel szembe kellett állítani azt, hogy mi következett volna be, ha a felszámolás kezdete előtt nem kerül sor az ingatlanok adásvételi szerződésének a megkötésére és a felszámolás során a felszámolónak kell az ingatlanokat értékesítenie. Az alperesi hitelező tőke és ügyleti kamatkövetelése kielégítése után maradhatott-e 5.196.133 forint felszámolási vagyon a bevételből a többi hitelező kielégítésére vagy sem.

[46] A Cstv. 49/D. § (1) bekezdése szerint amennyiben a zálogjogosult a 46. § (7) bekezdésében meghatározott befizetési kötelezettségét teljesítette – és követelése nem a 3. § (1) bekezdés g) pontja szerinti függő követelés –, a felszámoló a következőképpen jár el: ha a zálogjog a felszámolás kezdő időpontja előtt jött létre, a felszámoló a zálogtárgy értékesítése során befolyt vételárból – követelésen alapított zálogjog esetén pedig a követelés beszedéséből, behajtásából (a továbbiakban együtt: behajtás) származó bevételből – az alábbi sorrendben

- a) a zálogtárgy élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapotának elhárításával közvetlenül összefüggő, hatósági határozattal elrendelt munkálatok igazolt költségeit,
- b) a zálogtárgy 40. § szerinti perekkel történő visszakövetelésének, a zálogtárgy megőrzésének, állagmegóvásának, értékesítésének költségeit,
- c) a zálogtárggyal összefüggésben a felszámolás kezdő időpontját követően esedékessé váló és befizetendő adókat, igazgatási szolgáltatási díjakat,
- d) követelésen alapuló zálogjog esetén a követelés behajtásának költségeit,
- e) a nettó vételár (a követelés behajtásából származó bevétel) legfeljebb 1%-ának megfelelő mértékű összeget az 57. § (2) bekezdés f) pontjában meghatározott költségként, valamint
- f) a nettó vételár – illetve a követelés behajtásából származó bevétel – 7,5%-ának megfelelő összeget vonhatja le, az a)–f) pont szerinti levonásokat követően fennmaradó összeget pedig a 49. § (5) bekezdése szerinti megtámadási határidő lejártát követő 30 napon belül az értékesített zálogtárgyat terhelő, zálogjoggal biztosított követelés (tőke, szerződéses kamat, költségek) kielégítésére köteles fordítani az említett sorrendben, több jogosult esetén a Ptk. 5:118–5:122. §-ában meghatározott kielégítési sorrend figyelembevételével. Ha a 49. § (5) bekezdése alapján indított keresetet elutasították vagy visszautasították, a 30 napos határidőt a jogerős bírósági határozat kézhezvételétől kell számítani.

A Cstv. 49/D. § (2) bekezdése szerint a felszámoló az (1) bekezdés f) pontja szerinti összegből 3%-nak megfelelő összegű felszámolói díjelőleget és ezt a díjelőleget terhelő általános forgalmi adó megfizetéséhez szükséges összeget veheti fel, 2%-ot pedig haladéktalanul a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatala részére utal át. A Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatala az átutalt összeget elkülönítetten kezeli, és az 59. § (5) bekezdése szerinti kifizetésekre használja fel. Az (1) bekezdés és az e bekezdés szerinti

levonásokat és kifizetéseket követően fennmaradó összeget a felszámoló az 57. § (1) bekezdésében felsorolt tartozások teljesítésének fedezetéül köteles elkülöníteni.

[47] A fenti szabály értelmében tehát a felszámoló a zálogtárgy értékesítése során befolyt vételárból a felsoroltak szerinti hat különböző költség levonása után fennmaradó összegből elégíthette volna ki a zálogjogosult követelését. Amennyiben tehát a felszámolási kényszerértékesítés esetén is elérte volna a bevétel a 137.734.325 forint vételárat, ennek a Cstv.49/D. § (1) bekezdés e) és f) pontjában előírtak szerinti 8,5%-a eleve csökkentette volna a felosztható bevételt, amely több, mint 11.000.000 forint. Ilyen költséglevonást követően a fennmaradó bevétel még az alperes teljes tőke és ügyleti kamat fedezetére sem lett volna elegendő. Emiatt a valószínűsítés szintjét elérően sem tekinthető igazoltnak, hogy az adós felszámolási eljárásában nyilvántartásba vett „d”, „f” és „g” kategóriás hitelezők hitelezői igényére fedezetet nyújtott volna az ingatlanok értékesítéséből befolyt vételár, ellenkezőleg, az a levonások után még a zálogjogosult 49/D. kategóriás teljes tőke- és ügyleti kamatkövetelése kielégítését sem fedezte volna.

A perben tehát kétséget kizáróan nem bizonyított olyan hitelezői érdeksérelem, fedezetelvonás, illetve annak szándéka sem, amely a szerződés érvénytelenségének megállapítását eredményezné. Nem igazolható az sem, hogy az adásvételi szerződésben meghatározott vételárnál esetlegesen magasabb likvidációs árat érhettek volna el a felszámolás során, és az több hitelezői igény kielégítését biztosított volna. Ellenben köztudomású tény, hogy a felszámolási eljárásban az ingatlanok kényszerértékesítése során általában lényegesen alacsonyabb az ár az ingatlanok tényleges forgalmi értékénél, mert a likvidációs érték az egyes értékesítési kísérletek eredménytelensége esetén tovább csökkenthető.

[48] A másodfokú bíróság megítélése szerint a feltárt körülmények alapján a felperes tulajdonában álló két ingatlanra megkötött adásvételi szerződés valóban érdekében állt az alperesi banknak, a felperesi adósnak és a készfizető kezesnek is, mert a lényegében piaci áron történő gyors értékesítéssel az alperesi bank a teljes követelésének megfelelő értékhez jutott hozzá, az alperes a felperes felé fennálló teljes tartozásától, a készfizető kezesek pedig a kötelezettségeiktől mentesültek, míg felszámolási értékesítés esetén a felmerülő felszámolási költségek terhelte volna a bevételt. Az adásvételi szerződés megkötésével okozati összefüggésben azonban a többi hitelező nem károsult, mert ők a bevételből nem részesültek volna, hiszen nem egysorban álltak volna a mindenkit megelőző, 49/D kategóriás alperesi hitelezővel, továbbá a felszámolási költségek levonása esetén olyan összeg számítható ki, amely meghaladja a kifizetett késedelmi kamatok összegét. Jelen perben a támadott jogügylet esetében nem lehetett megállapítani, hogy az a többi hitelező érdekeinek sérelmét eredményezte volna.

[49] A kifejtettek értelmében a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét – a fenti indokolásbeli kiegészítéssel, módosítással és pontosítással – a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[50] A felperes fellebbezése alaptalan volt, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperesnek a másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült költségét, amely az alperes jogi képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíjból áll. Az ügyvédi munkadíj összegét a Fővárosi Ítéltábla a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdése, (2) bekezdés a), b), c) pontja, (5) és (6) bekezdése, valamint 4/A. § (1) bekezdése szerint a pertárgyérték és a kifejtett jogi képviselői tevékenység mérlegelésével határozta meg 2.271.400 forint általános forgalmi adót is magában foglaló összegben. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46. § (1) bekezdése és a 62. § (1) bekezdés i) pontja alapján a felperes köteles az illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt fellebbezési illeték (2.500.000 forint) megfizetésére is.

Tájékoztatja az ítéltábla a feleket, hogy az illeték az Itv. 78. § (4) bekezdése szerint a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé, az illeték megfizetése során közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett azonosító számát [30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése].

Budapest, 2025. március 5.

Dr. Volein Anna s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kovács Mária s.k.
előadó bíró

Dr. Mózsik Tímea s.k.
bíró