



Pécsi Ítéltábla

Pf.III.20.112/2021/6. szám

A felperes:

felperes1 (cím1)

A felperes képviselője:

ügyvéd1 cím2

Az alperesek:

alperes1 (cím3) I. rendű;

alperes2 (cím3) II. rendű

Az alperesek képviselői:

ügyvéd2 (cím4) I. rendű alperesért;

ügyvéd3 cím5 II. rendű alperesért

A fellebbezési kérelmet előterjesztő fél:

felperes 27. sorszám alatt

A per tárgya:

szerződés relatív hatálytalanságának megállapítása

Az elsőfokú bíróság:

Kaposvári Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

9.P.21.203/2020/26. számú ítélet

Ítélet

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és megállapítja, hogy az alperesek által 2019. augusztus 23. napján a Kaposvár helyrajzi szám1 helyrajzi számú zártkerti ingatlan ½ tulajdoni illetőségére kötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 8.250.000 (nyolcmillió-kétszázötvenezer) forintot azzal, hogy e kötelezettsége az I. rendű alperesnek a közjegyző közjegyző ügyszám számú végrehajtási záradékával végrehajtani rendelt, önálló

bíróági végrehajtó kaposvári önálló bíróági végrehajtó előtt ügyszám1 szám alatti végrehajtási eljárásban behajtandó tartozásával egyetemleges.

Mellőzi a felperes elsőfokú perköltségben marasztalását, és kötelezi az alpereseket, hogy tizenöt napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 1.134.000 (egymillió-százharmincnégyezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

- [1] A felperes mint hitelező és az I. rendű alperes ügyvezető által képviselt adós1 mint adós között 2018. július 13. napján közjegyzői okiratba foglalt folyószámla hitelszerződés jött létre. A hitel összege 200.000.000 forint volt, a felek a rendelkezésre tartás időszakát a folyósítási feltételek teljesítésétől, de legkorábban 2018. június 26. napjától a 2019. június 25. napjáig terjedő egy évben határozták meg. A felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy ezen időszakon belül a hitelkeret terhére kölcsönt nyújt az adósnak, amennyiben a fizetési számlája terhére teljesítendő fizetési rendelkezések teljesítéséhez szükségessé válik. Az adós a kölcsönt legkésőbb 2019. június 25. napján volt köteles egyösszegben, kamataival együtt a felperesnek visszafizetni.
- [2] A tartozás teljesítésének biztosítására – egyéb biztosítékok mellett – az I. rendű alperes készfizető kezességet vállalt az adós szerződéséből eredően a bankkal szemben fennálló és a jövőben keletkező tartozásainak teljes visszafizetéséért, maximum 300.000.000 forint összeg erejéig.
- [3] Az adós a hitelkeretből a futamidő alatt 174.261.282 forintot használt fel, a kölcsönt 1.043.964 forint ügyleti kamat, 3.852 forint kezelési költség és 1.341.726 forint késedelmi kamat terhelte, az adós összes tartozása 176.650.824 forint volt.
- [4] A 2019. augusztus 10. napján kelt, az I. rendű alperes részére 2019. augusztus 21. napján kézbesített közjegyzői okiratba foglalt fizetési nyilatkozatban a felperes tájékoztatta az I. rendű alperest a hitel lejártáról és – készfizető kezességére hivatkozva – felszólította a fenti tartozás tizenöt napon belüli kiegyenlítésére. Az I. rendű alperes nem tett eleget a felhívásnak, ezért a felperes kérelmére közjegyző közjegyző 2020. június 3. napján ügyszám számon a kötelezettségvállalást tartalmazó okiratot végrehajtási záradékkal látta el.
- [5] Intézményi kezességvállalására tekintettel a egyéb érdekelt1. 139.396.632 forintot teljesített a felperes részére, melyből a felperes tőketartozásra 135.566.471 forintot, lejárt hitelkamatra 1.546.417 forintot, lejárt késedelmi kamatra 2.279.892 forintot, míg kezelési költségre 16.246 forintot számolt el. Az adósnak 2020. szeptember 18. napján tőketartozás címén 38.694.811 forint, lejárt hitelkamat címén 1.387.447 forint, lejárt késedelmi kamat címén pedig 2.466.481 forint tartozása állt fenn, teljes fennálló tartozása 42.548.739 forint volt.
- [6] Az I. rendű alperessel szemben elrendelt végrehajtás jelenleg önálló bíróági végrehajtó önálló bíróági végrehajtó előtt van folyamatban ügyszám1 szám alatt. A végrehajtási eljárásban lefoglalható vagyon hiányában térülés nem várható.

- [7] Az alperesek között 2009. évi házasságkötésüket megelőzően házassági vagyoni szerződés jött létre, amelyben rögzítették, hogy ingatlan közös vagyonuk nincs, házassági együttélésük alatt minden vagyonszerzés különvagyonként eredményez, közös vagyonuk nem keletkezik.
- [8] A adós1-t az I. rendű alperes alapította és vezette, a cégnek jelenleg is tulajdonosa; a II. rendű alperesnek a gazdasági társaság működésében szerepe nem volt. A per során felszámolási eljárás alá került, korábban eredményesen gazdálkodó társaság számláit büntetőeljárás során zárolták.
- [9] Az alperesek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonát képezte a Kaposvár helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt felvett 800 négyzetméter nagyságú „kert és gazdasági épület” megnevezésű zártkerti ingatlan. Az I. rendű alperes a 2019. augusztus 23. napján kelt adásvételi szerződéssel eladta a II. rendű alperes részére az ingatlan különvagyonát képező $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét 3.000.000 forint vételár ellenében. A II. rendű alperes a 2020. március 19. napján kelt adásvételi szerződéssel az ingatlant 16.500.000 forint vételár ellenében a perben nem álló egyéb érdekelt2 részére értékesítette.
- [10] A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperesek között 2019. augusztus 23. napján a Kaposvár helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt felvett zártkerti ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetősége vonatkozásában létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, kérte továbbá a II. rendű alperes kötelezését, hogy a fenti ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetősége értékének erejéig fennálló helytállási kötelezettsége alapján fizessen meg 8.250.000 forintot. Költségeit az elsőfokú eljárásra a megfizetett 1.500.000 forint kereseti eljárási illetékben és a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) 3.§ (2) bekezdés alapján 1.360.844 forint ügyvédi munkadíjban számította fel.
- [11] Keresetét arra alapította, hogy az I. rendű alperes a sortartási kifogásról való lemondás folytán készfizető kezesként köteles helytállni az adós gazdasági társaság tartozásaiért. A társaság ügyvezetőjeként nyilvánvalóan tudomással bírt a fennálló tartozásról, 2019. augusztus 21. napján a részére mint készfizető kezes részére megküldött fizetési felszólítást átvette, fizetési kötelezettségének azonban nem tett eleget, a folyamatban lévő végrehajtási eljárásban térülés nem várható. Az I. rendű alperes így a 2019. augusztus 23. napján megkötött adásvételi szerződéssel követelésének kielégítési alapját vonta el. Az alperesek között létrejött adásvételi szerződés vonatkozásában vélelmezni kell, hogy a II. rendű alperes mint szerző fél rosszhiszemű volt, illetve ránézve a szerződésből ingyenes előny származott. A tulajdonjog átruházására irányuló szerződés vele szemben hatálytalan, így az ingatlan $\frac{1}{2}$ arányú tulajdoni hányadából kielégítést kereshetett volna, amennyiben a II. rendű alperes az ingatlant rosszhiszeműen nem értékesíti tovább harmadik személy részére. A II. rendű alperes és egyéb érdekelt2 között létrejött adásvételi szerződés kapcsán a II. rendű alperes rosszhiszeműségét arra alapította, hogy rosszhiszeműen megszerzett ingatlanrészt értékesített, ezért az újabb értékesítés is szükségszerűen rosszhiszeműnek minősül. A II. rendű alperes helytállási kötelezettségének mértékét nem a szerzőskori, hanem a további értékesítéskor fennállott forgalmi érték alapján kell meghatározni, amely a II. rendű alperes és egyéb érdekelt2 között létrejött szerződésben szereplő 16.500.000 forint vételár alapulvételével 8.250.000 forint.
- [12] Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte, költségeit az elsőfokú eljárásra az R. 2.§ (1) bekezdése alapján 500.000 forint ügyvédi munkadíjban számította fel. Nem vitatta, hogy a adós1 adós tartozásának megfizetésért kezességet vállalt, annak készfizető kezességként minősítését azonban vitatta. A szerződés 1. pontja ugyan készfizető kezességet rögzít, azonban a készfizető kezesség vállalásának esetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) nem tartalmazza, a készfizető kezesség eseteit kimerítően szabályozza, ezért készfizető kezességet nem vállalhatott, az jogilag nem lehetséges. A felperes a sortartás kifogásáról való

lemondással kívánt a készfizető kezességhez hatásában azonos helyzetet létrehozni, azonban a Ptk. egyrészt nem ismeri a sortartás kifogásáról történő lemondás jogintézményét, másrészt a felperes az általános szerződési feltételnek minősülő szerződésében csupán utalt a Ptk. 6:419.§-ban foglalt sortartás kifogásáról való lemondásra, arról tájékoztatást nem adott, így a sortartási kifogásról való lemondás nem vált a szerződés részévé. A szerződés a Ptk. 6:420.§-a szerint sem tekinthető készfizető kezességi megállapodásnak, így a felperes által közölt felszólítás joghatás kiváltására alkalmatlan volt. Az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában tehát fizetési kötelezettsége nem állt fenn, a felperesnek mint jogosultnak vele szemben lejárt követelése nem volt, így a fedezetelvonás további feltételeinek vizsgálata is szükségtelen.

- [13] A fentiekől függetlenül vitatta az értékesítés során a rosszhiszemőséget és az első szerződés ingyenességét. Állította, hogy a II. rendű alperesnek nem volt tudomása a gazdasági társaság ügyeiről és a vele közölt fizetési felszólításról sem. Az ingatlan illetőség átruházására azért került sor, mert a folyamatban lévő büntető eljárás miatt pénzre volt szüksége, a 3.000.000 forint összegű vételárat pedig a II. rendű alperes a különvagyonát képező kaposvári ingatlan értékesítéséből befolyt vételárból megfizette.
- [14] A II. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségben marasztalására irányult, költségeit az R. 3.§ (2) bekezdése szerinti 1.360.844 forint ügyvédi munkadíjban kérte megállapítani. Maga is állította, hogy az I. rendű alperes tulajdoni illetőségét ellenérték fejében szerezte meg, a adós1 működésében nem vett részt, az I. rendű alperes kezességvállalásáról nem volt tudomása, és arról a leggondosabb eljárás esetén sem kellett tudnia, ezért rosszhiszemősége nem állapítható meg. Hangsúlyozta, hogy a Ptk. 6:120.§ (4) bekezdéséből következően a szerző fél helytállási kötelezettsége nem automatikus, az csak abban az esetben áll be, ha az átruházás rosszhiszemű volt. A Ptk. 6:120.§ (2) bekezdésben rögzített vélelem azonban nem terjed ki a (4) bekezdésben írt tényállásra, ennek hiányában pedig az átruházás rosszhiszeműségét a felperesnek kell bizonyítania. Hivatkozott arra is, hogy helytállási kötelezettsége az egyéb feltételek teljesülése esetén is legfeljebb az I. rendű alperesnek megfizetett 3.000.000 forint vételár, mint átruházáskori érték erejéig állhatna fenn.
- [15] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesek részére személyenként 500.000 forint perköltséget. A Ptk. 6:419.§-6:420.§-ainak felhívásával rögzítette, hogy a Ptk. nem állapít meg – még diszpozitív jelleggel sem – olyan esetet, amikor a kezesség az elvállalásától kezdve készfizető kezesség lenne. Nincs akadálya annak, hogy a kezességi szerződés úgy rendelkezzen, miszerint a kezest nem illeti meg a sortartási kifogás joga, ez azonban nem változtat azon, hogy a kezességi szerződés megkötésével egyidejűleg – előre – a sortartási kifogásról lemondani nem lehet. A kezesség – a felek eltérő rendelkezésének hiányában – sortartó, ezért ha a felek készfizető kezességet kívánnak létrehozni, akkor erről kifejezetten rendelkezniük kell a szerződésben. A felperes a Ptk. 6:77.§ (1) bekezdése szerinti blanketta-szerződést alkalmazott az I. rendű alperessel történt szerződéskötéskor. A Ptk. 6:78.§ (1) bekezdés kimondja, hogy az általános szerződési feltétel akkor válik a szerződés részévé, ha alkalmazója lehetővé tette, hogy a másik fél annak tartalmát a szerződéskötést megelőzően megismerje, és ha azt a másik fél elfogadta. A (2) és (3) bekezdés szerint azonban külön tájékoztatni kell a másik felet arról az általános szerződési feltételről, amely lényegesen eltér a jogszabályoktól vagy a szokásos szerződési gyakorlattól, kivéve, ha megfelel a felek között kialakult gyakorlatnak. Az ilyen feltétel akkor válik a szerződés részévé, ha azt a másik fél a külön tájékoztatást követően kifejezetten elfogadta.
- [16] Miután a Ptk. a sortartás kifogásáról történő lemondás jogintézményét nem ismeri, a kifogásról történő előzetes lemondás a jogszabályok rendelkezésétől lényegesen eltért. Az I. rendű alperes azonban a sortartási kifogásról való lemondás körében semmilyen tájékoztatást

nem kapott, így az nem vált a szerződés részévé. Ennek következtében a szerződés nem tekinthető készfizető kezességi megállapodásnak, tehát a peres eljárás alapjaként közölt felszólítás joghatás kiváltására alkalmatlan volt. Az I. rendű alperesnek az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában fizetési kötelezettsége nem állt fenn, a felperesnek mint jogosultnak tehát vele szemben fennálló követelése nem volt. Mindez az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ugyan szükségtelenné tette a fedezetelvonás további feltételeinek vizsgálatát, ezt azonban – másodlagosan – elvégezte. Úgy ítélte meg, hogy a II. rendű alperes a különvagyonát képező ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződéssel igazolta, hogy annak vételárából fedezni tudta az I. rendű alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada tárgyában kötött szerződésben rögzített vételárat. A vételár megfizetését igazoló okirat, a tulajdoni lap, valamint a közte és az I. rendű alperes között létrejött házassági vagyoni jogi szerződés csatolásával bizonyította, hogy nem ingyenesen szerezte meg az I. rendű alperes tulajdoni illetőségét. Figyelemmel az alperesek mint házastársak közötti vagyoni jogi megállapodásra és arra, hogy az I. rendű alperesnek anyagi gondjai voltak, a II. rendű alperes valószínűsítette, hogy nem volt tudomása az I. rendű alperes kezesség vállalásáról, illetve a felperes és a adós között létrejött szerződésről. A II. rendű alperes tehát nem volt rosszhiszemű szerző, ezért a Kaposvár helyrajzi számú helyrajzi számú ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada vonatkozásában az alperesek között létrejött szerződés relatív hatálytalansága nem állapítható meg.

[17] A II. rendű alperes 2020. március 19. napján értékesítette a zártkerti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát harmadik személy részére, aki nem hozzátartozója, a szerződés megkötésére a kereseti kérelem benyújtását megelőzően került sor. Az újabb adásvételi szerződés vonatkozásában nem áll fenn a vélelem, a felperesnek kellett volna bizonyítania azt, hogy a szerződés megkötése során a II. rendű alperes rosszhiszeműen járt el. E bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, csupán arra hivatkozott, hogy a rosszhiszeműen megszerzett vagyontárgy átruházása csak rosszhiszemű lehet, vagyis a rosszhiszeműen megszerzett vagyontárgy jóhiszemű átruházása fogalmilag kizárt. Az elsőfokú bíróság azt is rögzítette, hogy az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során az első adásvételi szerződésben megállapított 3.000.000 forint vételár vehető figyelembe.

[18] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezett, annak megváltoztatását és keresetének teljesítését, valamint az alperesek első- és másodfokú perköltségben történő marasztalását kérte. A másodfokú eljárásra költségeit 660.000 forint megfizetett fellebbezési eljárási illetékben és az R. 3.§ (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti – általános forgalmi adóval növelt – ügyvédi munkadíjban számította fel. Fellebbezési érvelése szerint az elsőfokú bíróság a megállapított tényekből téves jogi következtetést vont le, ítélete sérti a Ptk. 6:419.§-át, a 6:420.§-át, a 6:78.§ (1) és (2) bekezdését, a 6:8.§ (3) bekezdését, a 6:120.§ (1)-(4) bekezdéseit, a 4:65.§ (2) bekezdését, valamint a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 237.§ (1) bekezdését, 268.§ (2) bekezdését, a 346.§ (4) és (5) bekezdését, valamint a 279.§ (1) bekezdését. Hangsúlyozta, hogy a kezességi szerződésben az I. rendű alperes kifejezetten lemondott a sortartási kifogásról, ez a lemondás nem tért el lényegesen a jogszabályoktól és a szokásos szerződési gyakorlattól, a szerződés kikötéseit az okirat aláírása előtt a közjegyző felolvasta és megmagyarázta az I. rendű alperesnek. Az I. rendű alperes a megállapodás aláírásával az elsőfokú bíróság következtetésével szemben készfizető kezességet vállalt, a 2019. augusztus 10. napján kelt és az I. rendű alperes részére 2019. augusztus 21. napján kézbesített felszólítással a követelés esedékessé vált, az I. rendű alperessel szemben a végrehajtási eljárás folyamatban van, tartozásának fennállását nem is vitatta.

[19] A fedezetelvonó szerződés hatálytalansága kapcsán kiemelte, hogy a követelés fedezetül szolgáló ingatlant az I. rendű alperes házastársára, a II. rendű alperesre ruházta át a fizetési felszólítás kézbesítését követő második napon, ezért az ingatlant megszerző II. rendű alperes

rosszhiszeműségét és a szerzés ingyenességét is vélelmezni kellett. A rosszhiszeműség törvényi vélelmét pedig az alperesek az elsőfokú bíróság téves következtetésével szemben sem a házassági vagyoni szerződéssel, sem személyes nyilatkozatukkal nem döntötték meg. Utalt arra is, hogy a per adatai alapján a II. rendű alperes szerzése legalább részben ingyenes is volt, miután a 3.000.000 forintért megszerzett tulajdoni illetőséget fél év elteltével 8.250.000 forint eladási árért értékesítette. Az ingatlan tovább értékesítésével kapcsolatosan hangsúlyozta, hogy a II. rendű alperes rosszhiszeműnek minősült, amikor az I. rendű alperestől az ingatlant megszerezte, ezért azt csak rosszhiszeműen ruházhatta tovább harmadik személy részére. A 2020. március 19. napján kelt adásvételi szerződésben megállapított vételár igazolja, hogy a fedezetelvonással érintett tulajdoni illetőség értéke 8.250.000 forint volt, ezért ennek az összegnek az erejéig a II. rendű alperes helytállási kötelezettsége megállapítható. A II. rendű alperes az értéknövelő felújítási munkálatokkal kapcsolatos tényállításai tekintetében - kifejezett vitatása ellenére - bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, így azokat az értékmegállapítás során figyelembe venni nem lehet.

- [20] Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.
- [21] Az I. rendű alperes hangsúlyozta, hogy a Ptk. 6:420.§-a szerinti készfizető kezesség egyik feltétele sem állt fenn a perindításkor, ezért őt a sortartási kifogás megillette, a felperes a szerződés hatálytalanságára alappal nem hivatkozhat. Kiemelte, hogy bár a felperes fellebbezési érvelése szerint egyértelműen megjelölte azt a jogszabályi rendelkezést (a Ptk. 6:419.§-át), amelytől megállapodásukban eltértek, a szerződés 8. pontja azt tartalmazza, hogy hogy a felek jogviszonyára a Ptk. 6:416.§-6:430.§-ai vonatkoznak. A szerződés két lényeges rendelkezése között tehát ellentmondás van, így a kezességi szerződés a Ptk. 6:81.§ (3) bekezdése alapján nem jött létre. A szerződés létre nem jöttét a bíróságnak az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 4. pontja alapján hivatalból kell figyelembe vennie, így a Ptk. 6:81.§ (3) bekezdésére hivatkozás nem jelent meg nem engedett ellenkérelem-változtatást. A másodfokú eljárásra költségeit 206.250 forint ügyvédi munkadíjban számította fel.
- [22] A II. rendű alperes hivatkozása szerint az elsőfokú eljárásban igazolta, hogy nem volt tudomása a szerződés megkötésekor az I. rendű alperes tartozásáról, a zártkerti ingatlan I. rendű alperest megillető tulajdoni illetőségének vételárát különvagyonából fedezte, így rosszhiszeműsége nem állapítható meg. A szerződéskötés oka kizárólag az volt, hogy az I. rendű alperes a 2019. március hónapban indult büntetőeljárás költségeit nem tudta fedezni. Az ingatlan továbbértékesítése során sem volt rosszhiszemű, amit egyébként a felperes annak ellenére meg sem kísérelt bizonyítani, hogy a Ptk. 6:120.§ (2) bekezdése szerinti vélelem nem áll fenn, de rosszhiszeműségét a perben feltárt körülmények sem támasztják alá. Hangsúlyozta azt is, hogy az esetleges helytállási kötelezettsége esetére a megszerzett vagyontárgy értékét a 2019. augusztus 23-án kelt adásvételi szerződésben szereplő vételár alapján kell megállapítani.
- [23] A fellebbezés alapos.
- [24] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezésében felhívott anyagi jogszabálysértések által kijelölt, a Pp. 369.§ (3) bekezdés c) pontja szerinti felülbírálati jogkörében az elsőfokú bíróság által megállapított tényekből eltérő jogi következtetéseket vont le, a megállapított tényeket másként minősítette.
- [25] A fedezetelvonó szerződés egyes jogalkalmazási kérdéseiről szóló 1/2011. (VI. 15.) PK vélemény 3. pontja szerint – amely az 1/2014. Polgári Jogegységi Határozat alapján a Ptk. alkalmazása körében is megfelelően irányadó – a szerződés fedezetelvonó jellegének és ebből következően a relatív hatálytalanság megállapításának feltétele, hogy a szerződés megkötésének időpontjában a jogosultnak a kötelezettel szemben követelése álljon fenn, amelynek a fedezetét kötelezett el akarja vonni. A kötelezettől jogot szerző személlyel (szerző

féllel) szemben történő perindításkor már az is feltétel, hogy a jogosultnak a kötelezettel fennálló jogviszonyából származó követelése az igény állapotába kerüljön, azaz bírósági úton kikényszeríthető legyen.

- [26] A fellebbezésben foglaltakkal egyetértve a másodfokú bíróság nem fogadta el az I. rendű alperesnek ez utóbbi feltétel hiányára alapított kifogását. Nem értett egyet azzal a következtetéssel, hogy a kezességi szerződésnek külön tájékoztatás hiányában nem vált részévé az az általános szerződési feltétel, mely szerint az I. rendű alperest nem illeti meg a sortartás kifogása, így az általa vállalt kezesség nem készfizető kezesség.
- [27] Az általános szerződési feltételre vonatkozó külön figyelemfelhívó tájékoztatás szükségességét a szerződés megkötésekor a felek jogviszonyára irányadó jogszabályi rendelkezésekből kiindulva kell megítélni. A Ptk. 6:78.§ (2) bekezdése szerint valóban külön tájékoztatni kell a másik felet arról az általános szerződési feltételről, amely lényegesen eltér a jogszabályoktól vagy a szokásos szerződési gyakorlattól, és a (3) bekezdés szerint az ilyen feltétel csak akkor válik a szerződés részévé, ha azt a másik fél külön tájékoztatást követően kifejezetten elfogadta. Annak a kérdésnek a vizsgálata során azonban, hogy e rendelkezés alapján a szerződés részévé vált-e az a kikötés, mely szerint a kezesség készfizető jellegének megfelelően a kezes a Ptk. 6:419.§-ban szabályozott sortartás kifogásáról kifejezetten lemond, döntő jelentősége van annak, hogy a folyószámlahitel szerződéssel közös közjegyzői okiratba foglalt kezességi szerződés minden kikötése, így az általános szerződési feltételnek minősülő vizsgált kikötés is magában a szerződés szövegében található, annak tartalmát a szerződést kötő I. rendű alperes teljes terjedelemben megismerhette. Az ítélkezési gyakorlat szerint az általános szerződési feltételek azon kikötései, amelyeket a felek által aláírt szerződés tartalmaz, külön figyelemfelhívó tájékoztatás nélkül a szerződés tartalmává válnak. A külön figyelemfelhívás szükségessége olyan esetekben merül fel, amikor a szerződésben csupán utalás történik a külön okiratba foglalt általános szerződési feltételekre (BH2003. 15.). A közjegyzői okiratból kitűnik, hogy az I. rendű alperes a szerződést a vizsgált kikötéssel együtt megismerte, annak elfogadását a szerződés aláírása előtt megfontolás tárgyává tehetette.
- [28] Ez okból tehát a készfizető kezesi felelősségre vonatkozó szerződéses rendelkezések vonatkozásában a Ptk. 6:78.§ (2) és (3) bekezdése alapján nem volt szükséges a külön figyelemfelhívás ahhoz, hogy azok általános szerződési feltételként a szerződés részévé váljanak. Azt is hangsúlyozza a másodfokú bíróság, hogy az elterjedt általános szerződési feltétel alkalmazása nem igényel figyelemfelhívást. Külön tájékoztatás csak abban az esetben szükséges, ha az általános szerződési feltételt alkalmazó fél jelentősen eltér a szokásos gyakorlattól. A bankhitel illetve bankkölcsön szerződések biztosító kezességi szerződések esetén általánosan elterjedt a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 274.§ (2) bekezdése szerinti készfizető kezesség kikötése, illetve a Ptk. kezességre vonatkozó diszpozitív szabályai mellett is a szerződésen alapuló készfizető kezesség maradt a személyi biztosíték tipikus esete.
- [29] Az I. rendű alperessel, mint kötelezettel szemben a felperes folyószámlahitel-szerződésből eredő követelése a per megindításakor tehát nem csak fennállott, hanem esedékessé is vált, az alperesek közötti adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló kereset előterjesztésének ezért az I. rendű alperes által hivatkozott okból nem volt akadálya.
- [30] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében utalt arra is, hogy a kezességi szerződés a Ptk. 6:81.§ (3) bekezdése alapján nem jött létre a felek közötti megállapodás szempontjából lényeges kérdésnek minősülő sortartási kifogásról való lemondásra vonatkozó ellentmondásos rendelkezések miatt. Az I. rendű alperes maga sem vitatta, hogy ellenkérelmét erre az anyagi jogi kifogásra nem alapította, így az erre vonatkozó hivatkozás a Pp. 7.§ (1) bekezdés 4. pontja alapján ellenkérelem-változtatásnak minősül. Annak megengedhetősége körében az I. rendű alperes azzal érvelt, hogy az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi

kérdésekről szóló 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 4.a) pontja alapján a bíróságnak hivatalból kell észlelnie, ha a szerződés nem jött létre.

- [31] Az I. rendű alperes által felhívott PK vélemény hivatkozott pontja azonban azt is rögzíti, hogy a bíróságnak csak a tényként egyértelműen megállapítható, nyilvánvaló semmisséget (szerződés létre nem jöttét) kell hivatalból észlelnie. Olyan, a perbelihez hasonló esetben, amikor a szerződés semmissége (létre nem jött) kérdésében való állásfoglalás a szerződési feltételek – fellebbezési ellenkérelemben is felvetett – értelmezését, a szerződő felek szerződési akaratának feltárására irányuló esetleges bizonyítás szükségességét veti fel, a bíróság hivatalból észlelési kötelezettsége nem áll fenn. Mindez pedig azzal a következménnyel jár, hogy az I. rendű alperes ellenkérelem-változtatása a Pp. 373.§ (1) bekezdésének tiltó szabályba ütközik, így annak érdemi vizsgálatát a másodfokú bíróság mellőzte.
- [32] Bár az elsőfokú bíróság jogi álláspontjára figyelemmel a fedezetelvonás vizsgálatát szükségtelennek tartotta, mégis érdemben vizsgálta az alperesek közti szerződés felperessel szembeni hatálytalanságát. Az e körben levont jogi következtetéseivel a másodfokú bíróság nem értett egyet.
- [33] A Ptk. 6:120.§ (1)-(4) bekezdései értelmében a fedezetelvonó szerződés csak akkor hatálytalan a követelés jogosultjával szemben, ha a szerző fél rosszhiszemű volt, vagy rá nézve a szerződésből ingyenes előny származott. A szerző fél oldalán a rosszhiszeműség és az ingyenesség vagylagos feltétel, egyidejűleg is fennállhatnak, de már az egyik feltétel fennállása megalapozza a szerződés relatív hatálytalanságát. A felperesnek ezért az alperesek által kötött adásvételi szerződés relatív, vele szembeni hatálytalanságának megállapítása érdekében elegendő volt bizonyítania a kielégítési alap eredménytelen végrehajtással igazolt részbeni elvonásán túl azt, hogy a II. rendű alperes rosszhiszemű volt, vagy rá nézve a szerződésből ingyenes előny származott. E bizonyítás alól jelent törvényi mentesítést a rosszhiszeműség és az ingyenesség Ptk. 6:120.§ (2) bekezdésében megfogalmazott törvényi vélelme, amely szerint, ha valaki a fedezetelvonó szerződést hozzátartozójával köti, a rosszhiszeműséget és az ingyenességet vélelmezni kell. Ez a bizonyítási teher különös szabálya, a jogalkotó bírósághoz címzett felhívása meghatározott releváns tény, a rosszhiszeműség és ingyenesség valóban elfogadására az ellenkező bebizonyításáig. Megdönthető vélelem folytán a bizonyítási kötelezettség és teher átfordul, a vélelmezett tény fenn nem állásának bizonyítása az alperesekre hárult, akik ezt a házassági vagyoni jogi szerződés csatolásával és személyes előadásukkal kívánták teljesíteni.
- [34] Az alperesek a csatolt házassági vagyoni jogi szerződésben – egyebek mellett – arról állapodtak meg, hogy a házasságkötéskor meglévő vagyonuk, valamint a házassági együttélésük alatt a bármelyikük által szerzett vagyon az adott fél különvagyona. Ebből a megállapodásból éppen az következik, hogy a szerződéskötést megelőzően a házastársak egyenlő arányú közös tulajdonát képező ingatlan I. rendű alperesre eső ½ tulajdoni hányadából a felperes követelése a záradékolt közjegyzői okirat alapján, végrehajtás útján - legalábbis részben - behajtható lett volna. Önmagában a házassági vagyoni jogi szerződés létrejöttéből, tartalmából a vélelmezett rosszhiszeműség és ingyenesség megdöntésére alapot adó következtetés nem vonható le.
- [35] A bírói gyakorlat szerint a szerző fél akkor minősül rosszhiszeműnek, ha a szerződéskötéskor tudott, vagy tudnia kellett a kötelezettet terhelő követelésről és emellett arról is, hogy a szerződéssel a jogosult kielégítési alapját egészben vagy részben elvonják. Az alperesek előadták ugyan, hogy a adós által felvett 174.261.282 forint kölcsönről, az I. rendű alperes által vállalt készfizető kezességéről, illetve az annak alapján fennálló tartozásról a II. rendű alperes nem tudott, de annak ellenére, hogy a viszontválaszból kitűnően bizonyítási kötelezettségükkel tisztában voltak, bizonyítási indítvány előterjesztése nélkül kérték a

perfelvétel lezárását. A perben rendelkezésre álló egyéb adatokat is értékelve – a szerződést az alperesek a felperes fizetési felszólítását követő második napon kötötték meg, a II. rendű alperes saját előadása szerint tudott a kft. számlájának zárolásáról és az I. rendű alperes fizetési nehézségeiről (25. sorszám alatti jegyzőkönyv) – a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságtól eltérő következtetést levonva a meg nem döntött törvényi vélelem alapján a 2019. augusztus 23. napján kelt adásvételi szerződés megkötése kapcsán a szerző II. rendű alperes rosszhiszeműségét állapította meg. Erre figyelemmel a vételár és az átruházott ingatlan illetősége értékének összevetésével a fedezetelvonó szerződés részleges ingyenességére vonatkozó fellebbezési érveket érdemben vizsgálni nem kellett, a II. rendű alperes rosszhiszeműsége a szerződés felperessel szembeni hatálytalanságának megállapítására irányuló kereset teljesítését önmagában megalapozta.

- [36] A fedezetelvonó szerződés relatív hatálytalanságának jogkövetkezménye a Ptk. 6:120.§ (3) bekezdésének főszabályaként abban áll, hogy a szerző fél a megszerzett vagyontárgyból való kielégítést és vagyontárgyra vezetett végrehajtást túrni köteles. Erre azonban nincs objektív lehetőség akkor, ha a szerző fél a megszerzett vagyontárgytól rosszhiszeműen elesett, vagy azt rosszhiszeműen átruházta (tovább ruházta). Ilyen esetben mint közbülső szerző a (4) bekezdés értelmében a jogosulttal szemben a megszerzett vagyontárgy értékéig helytállni köteles, függetlenül attól, hogy a további szerzővel szemben a relatív hatálytalanságra alapított igény érvényesítésének feltételei – a további szerző rosszhiszeműsége, szerzésének ingyenessége – fennállnak-e.
- [37] A felperes kereseti kérelmében a további értékesítésre tekintettel az értékesített vagyontárgy értékéig terjedő helytállási kötelezettségen alapuló marasztalási keresetet terjesztett elő a II. rendű alperessel szemben.
- [38] A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében arra helyesen hivatkozott, hogy az ingatlan továbbértékesítésénél a Ptk. 6:120.§ (2) bekezdése szerint vélelem nem áll fenn. Mivel azonban vevőként úgy kötött szerződést a felperes követelésének legalább részbeni kielégítésére alkalmas ingatlanra az I. rendű alperessel, hogy tudott, vagy tudnia kellett arról, hogy az I. rendű alperest olyan tartozás terheli, amelynek kielégítésére más vagyona hiányában az átruházott ingatlan szolgálhat, ezért azt is tudnia kellett, hogy az ingatlan jóhiszemű harmadik személynek történő eladása (továbbadása) is a felperesi követelés fedezetének elvonását eredményezi. Ebből csak arra vonható le megalapozott következtetés, hogy az I. rendű alperestől fedezetelvonó szerződéssel megszerzett ingatlan illetőség átruházására (továbbadására) a II. rendű alperes részéről rosszhiszeműen került sor. A felperes ezért megalapozottan hivatkozott arra, hogy vele szemben a megszerzett vagyontárgy értékéig helytállni köteles.
- [39] A Ptk. 6:120.§ (4) bekezdése szerinti helytállás tartalmát a Ptk. alapján elbírált ügyekben is irányadó, a fedezetelvonó szerződés egyes jogalkalmazási kérdéseiről szóló 1/2011. (VI. 15.) PK vélemény 9. pontja és a Kúria Bírósági Határozatok Gyűjteményében az 1959. évi IV. törvény 203.§-a kapcsán közzétett eseti határozatai folytán úgy kell értelmezni, miszerint ahhoz a jogellenes magatartáshoz kapcsolódik, hogy az alperesek a fedezetelvonás szándékával kötöttek szerződést, a II. rendű alperes ugyanilyen szándékkal ruházta tovább a vagyontárgyat és a felperes követelésének fedezete emiatt már nem áll rendelkezésre. A fedezetet képező vagyontárgyat rosszhiszeműen továbbértékesítő II. rendű alperes helytállási kötelezettsége a megszerzett vagyontárgy értékének erejéig terjed, amelyet nem a vagyontárgy megszerzésekor, hanem annak továbbértékesítésekor fennállott értéke alapján kell meghatározni, miután a vagyontárgy megléte esetén is ehhez az értékhez igazodna a helytállási kötelezettsége. Az is nyilvánvaló ugyanakkor, hogy az I. rendű alperessel szemben fennálló követelés csak olyan vagyoni elemekkel szemben, vagy azok értékéig érvényesíthető, amelyek az ő vagyonából kerültek a II. rendű alperes tulajdonába (BH2015.

304.). Az I. rendű alperes az ingatlan illetőségét 2019. augusztus 23. napján értékesítette, ezért a II. rendű alperes helytállási kötelezettsége az akkori állapotnak megfelelően, annak 2020. március 19-i értéke alapján határozható meg.

- [40] Ezt az értéket a perben a felperesnek kellett bizonyítania, mely kötelezettségét azonban teljesítette a 2020. március 19. napján kelt adásvételi szerződésben foglalt vételár igazolásával. E szerint az ingatlanért a szabadpiaci forgalomban a perben nem álló harmadik személy vevő 16.500.000 forint vételárat fizetett, amely megfelelően bizonyítja, hogy az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségének forgalmi értéke ebben az időben 8.250.000 forintot tett ki.
- [41] A felperesi bizonyítás eredményével szemben a II. rendű alperes bizonyíthatta volna, hogy az ingatlan szerzés kori állapotának ennél alacsonyabb forgalmi érték felelt meg 2020. március 19. napján. A módosított keresettel szembeni ellenkérelmét azonban nem erre, hanem elsődlegesen a megszerzett ingatlan átruházásának jóhiszeműségére, másodlagosan arra alapította, hogy a megszerzett – és tovább ruházott – ingatlan értékét a vételkori forgalmi érték alapján kell megállapítani, ami a 2019. augusztus 23. napján kelt szerződés szerint 3.000.000 forint. Ezért az állított beruházások forgalmi értéket növelő hatása nem minősült a perben olyan lényeges ténynek, aminek bizonyítására a II. rendű alperes perfelvételi nyilatkozatának ki kellett volna terjednie, e tekintetben az eljáró bíróságoknak tájékoztatási, nyilatkoztatási kötelezettsége nem volt.
- [42] A fedezetelvonó szerződéssel megszerzett vagyontárgy 8.250.000 forintot kitevő értékéig fennálló helytállási kötelezettsége alapján tehát a II. rendű alperes köteles megfizetni a felperesnek 8.250.000 forintot azzal, hogy e kötelezettsége az I. rendű alperesnek a közjegyző közjegyző ügyszám számú végrehajtási záradékával végrehajtani rendelt, önálló bírósági végrehajtó kaposvári önálló bírósági végrehajtó előtt ügyszám1 szám alatti végrehajtási eljárásban behajtandó tartozásával egyetemleges.
- [43] A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383.§ (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és megállapította, hogy az alperesek által 2019. augusztus 23. napján a Kaposvár zártkert helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetősége tárgyában kötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Kötelezte a II. rendű alperest 8.250.000 forint megfizetésére azzal, hogy a felperessel szembeni helytállási kötelezettsége az I. rendű alperessel a fentiek szerint egyetemleges.
- [44] A fellebbezés teljes egészében eredményes volt, azonban figyelemmel arra, hogy a felperes a II. rendű alperest eredetileg 38.694.811 forint megfizetésére kérte kötelezni, amit a perfelvétel során szállított le 8.250.000 forintra, az elsőfokú perköltség viseléséről a Pp. 83.§ (2) bekezdése alapján kellett határozni. Pervesztességük arányában az alperesek egyetemlegesen 495.000 forint elsőfokú eljárási illeték és 272.000 forint elsőfokú ügyvédi munkadíj, összesen 767.000 forint elsőfokú perköltség megfizetésére, a felperes pedig a II. rendű alperes részére 555.000 forint elsőfokú ügyvédi munkadíj megfizetésére köteles. A másodfokú bíróság az ügyvédi munkadíjat a felszámítás alapján állapította meg azzal, hogy a II. rendű alperesnek járó munkadíjat az R. 3.§ (6) bekezdése alapján az indokoltan felmerült jogi képviselési tevékenység értékelésével 555.000 forintra mérsékelte. Ennek során arra volt figyelemmel, hogy a felperes a pénzfizetésre irányuló keresetét a perfelvétel során szállította le, a II. rendű alperes részleges pernyertessége körében érdemi tárgyalásra nem került sor. Az alperesek a felperes által lerótt 1.500.000 forint illetéket nem teljes egészében, hanem csak 495.000 forint erejéig kötelesek perköltségként megtéríteni, az ezt meghaladó részében részbeni pervesztessége miatt azt a felperes maga viseli.
- [45] A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság mellőzte a felperes elsőfokú perköltségben való marasztalását, és az alpereseket kötelezte egyetemlegesen a különbözetként megállapított 212.000 forint elsőfokú perköltség megfizetésére.

- [46] A felperes a másodfokú eljárásban teljes egészében pernyertes lett, az alperesek a Pp. 83.§ (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelesek megtéríteni a másodfokú eljárásban az R. 3.§ (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján felszámított 262.000 forint általános forgalmi adóval növelt ügyvédi munkadíjat és 660.000 forint fellebbezési illeték költséget, összesen 922.000 forintot. Az alperesek által fizetendő együttes első- és másodfokú perköltség összege így 1.134.000 forint.

Pécs, 2022. március 25.

Dr. Kutasi Tünde s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács János s.k. előadó bíró, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. bíró