

Nógrád Megyei Bíróság
2660 Balassagyarmat, Köztársaság tér 4.
22.G.20.521/2011/9. szám

A Magyar Köztársaság nevében !

A Nógrád Megyei Bíróság (.....) ügyvéd által képviselt Kft. „f.a.”
(.....) felperesnek – (.....) ügyvéd által képviselt Kft. (.....)
alperes ellen adásvételi szerződés és jelzálog szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt
indított perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

A bíróság megállapítja, hogy a felperes mint eladó és az alperes mint vevő által a budapesti
..... hrsz-ú, természetben szám alatt található, lakás megnevezésű ingatlan 1/1
tulajdoni illetősége a közös tulajdonból hozzá tartozó 1245/10000 eszmei hányaddal és a budapesti
..... hrsz-ú, természetben szám alatt található, teremgarázs megnevezésű ingatlan
64/322 tulajdoni illetősége a közös tulajdonból hozzá tartozó 3551/10000 eszmei hányaddal
vonatkozásában-en, 2011. január 3-án létrejött adásvételi szerződés, valamint a felperes
mint kötelezett és az alperes mint jogosult által a budapesti hrsz-ú ingatlan 3698/20.000
részilletőségére vagy a társasház bejegyzése esetére azt követően az alapító okiratban meghatározott
..... várható helyrajzi számú albetétre valamint a hrsz-ú albetét 64/322
részilletőségére 17.862.223,- Ft erejéig számlatartozás és járulékos költségei jogcímén az alperes
javára jelzálogjogot alapító,-en, 2010. szeptember 9-én megkötött megállapodás
érvénytelen.

A bíróság az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresi a-i számú Körzeti
Földhivatalt, hogy a kerületi tulajdoni lapon hrsz. alatt nyilvántartott,
természetben szám alatt található, lakás megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége a
közös tulajdonból hozzá tartozó 3551/10000 eszmei hányaddal valamint a kerületi
tulajdoni lapon hrsz. alatt nyilvántartott, természetben szám alatt található
ingatlanból az Kft. alperes tulajdonát képező 64/322 részilletőség vonatkozásában az
..... Kft. (.....) alperes tulajdonjogát törölje az ingatlan-nyilvántartásból, és a
Kft. „f.a.” (.....) felperes tulajdonjogát jegyezze be szerződés érvénytelensége miatt eredeti
állapot helyreállítása jogcímén, és az ezen ingatlanok vonatkozásában a Nógrád Megyei Bíróság
..... számú végzésével elrendelt perfeljegyzést törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

A bíróság megállapítja, hogy az eredeti állapot helyreállítása körében a felperes köteles megfizetni
az alperesnek a peres felek között-en, 2009. április 21-én, 2009. május 5-én és 2009.
május 18-án létrejött vállalkozási szerződések alapján fennálló 17.862.223,- (Tizenhétmillió-
nyolcszázhatvankettőezer-kettőszözhuszonhárom) Ft tőketartozását és járulékait, amely követelését
az alperes a felperessel szemben folyamatban lévő felszámolási eljárásban hitelezői igényként
történő bejelentés útján érvényesítheti az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 40 napon belül.

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy a felperes részére 15 napon belül fizessen meg 2.375.000,-
(Kettőmillió-háromszázhetvenötezer) Ft perköltséget.

Nógrád Megyei Bíróság

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy az állam javára – a NAV Nógrád Megyei Adóigazgatósága külön felhívására – fizessen meg 900.000,- (Kilencszázezer) Ft eljárási illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítésétől számított 15 napon belül fellebbezéssel lehet élni a Fővárosi Ítéltáblához, amely fellebbezést – előterjesztése esetén – a Nógrád Megyei Bíróságon írásban, 3 példányban kell benyújtani.

A felek a fellebbezési határidő lejárta előtt előterjesztett kérelmükben a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását kérelmezhetik.

A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, ha az kizárólag a kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, a meg nem fizetett illeték megfizetésére, a teljesítési határidőre vagy az ítélet indokolására irányul. A felek kérelmére a Fővárosi Ítéltábla tárgyalást tart.

I n d o k o l á s

A bíróság az eljárás adatai alapján az alábbi tényállást állapította meg:

A Vagyonvédelmi Kft. hitelező által 2010. február 22-én benyújtott kérelem alapján a Nógrád Megyei Bíróság 2010. szeptember 29-én kelt és a Fővárosi Ítéltábla 13. Fpkf. számú végzése folytán 2010. december 2-án jogerőre emelkedett Fpk. számú végzésével megállapította a felperes fizetési képtelenségét és elrendelte a felszámolását. Felszámolóként a Kft-t jelölte ki.

A felszámolás elrendelésének közzétételére a Közlönykiadó 2011. január 4-i online kiadásában került sor.

A peres felek között 2010. szeptember 9-én létrejött megállapodással a felperes az alperessel szemben a peres felek által-en, 2009. április 21-én, 2009. május 5-én és 2009. május 18-án megkötött vállalkozási szerződésekből fennálló 17.862.223,- Ft összegű tartozása és járulékai erejéig jelzálogjogot engedett az alperesnek a felperes tulajdonát képező kerületi hrsz-ú ingatlan 3698/20.000 részilletőségére, vagy a társasház bejegyzése esetén, azt követően az alapító okiratban meghatározott várható hrsz-ú albetétre (lakásingatlan), valamint a hrsz-ú albetét 64/322 részilletőségére (teremgarázs).

A-en, 2011. január 3-án megkötött adásvételi szerződéssel a fenti lakásingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét és teremgarázs 64/322 részilletőségét a felperes mint eladó az alperesre mint vevőre ruházta.

A szerződésben rögzítésre került, hogy a lakásingatlant – egyelőre elintézetlen széljegyként – az Szolgáltató Kft. javára 17.300.000,- Ft szavatossági visszatartás erejéig bejegyzendő jelzálogjog, az alperes javára 17.862.223,- Ft és járulékai lejárt, fennálló és esedékes számlatartozás erejéig bejegyzendő jelzálogjog és a 2005. Kft. javára 6.350.000,- Ft bérleti díj tartozás erejéig bejegyzendő jelzálogjog; a teremgarázs ingatlan

részilletőséget pedig a 2005. Kft. javára 6.350.000,- Ft bérleti díj tartozás erejéig bejegyzendő jelzálogjog és az Szolgáltató Kft. javára 17.300.000,- Ft szavatossági visszatartás erejéig bejegyzendő jelzálogjog terheli.

A felek a szerződésben rögzítették, hogy egymással-en, 2009. április 21-én, 2009. május 5-én és 2009. május 18-án vállalkozási szerződéseket kötöttek talpgerenda, betonacél szerelése, transzportbetonok legyártása és helyszínre szállítása, kereskedelmi méretű betonacél termékek helyszínre szállítása munkálatai és építőanyag értékesítése vonatkozásában a hrsz. alatt megvalósuló projekt megvalósítására. Ezen szerződések alapján a felperes építési anyagokat vásárolt az alperestől, melyek vételárából 17.862.223,- Ft-ot és annak járulékait nem fizette meg az alperesnek.

Mindezekre figyelemmel az adásvételi szerződésben a vételárat ezen összeg valamint az ingatlanra az Kft. javára bejegyzendő jelzálogjoggal biztosított 17.300.000,- Ft és a 2005. Kft. javára bejegyzendő jelzálogjoggal biztosított 6.350.000,- Ft összegében, azaz 41.512.223,- Ft-ban határozták meg azzal, hogy a jelzálogjog jogosultak kielégítése az alperes mint vevő kötelezettsége, melyet az ingatlan továbbértékesítéséből befolyó összegből saját veszélyére teljesít, és az alperest mint vevőt a terhek vételárba történő beszámítása következtében vételár fizetési kötelezettség az adásvételi szerződés alapján nem terheli.

A számú Körzeti Földhivatal 2011. január 25-én kelt számú határozatával a jelzálogjogot az alperes javára – a társasház időközben történt bejegyzésére figyelemmel - a kerületi hrsz-ú lakásingatlan vonatkozásában 17.862.223,- Ft és járulékai erejéig bejegyezte.

A teremgarázs részilletőségre az alperes javára a jelzálogjog nem került bejegyzésre, feltehetőleg azon okból, hogy az alperes által a számú Körzeti Földhivatalhoz a bejegyzés iránt benyújtott kérelemben az alperes ezen ingatlant nem jelölte meg.

A felek között 2011. január 3-án létrejött adásvételi szerződés alapján a számú Körzeti Földhivatal a szerződés tárgyát képező lakás és teremgarázs vonatkozásában a felperes tulajdonjogát törölte, az alperes tulajdonjogát pedig bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba, egyúttal erre tekintettel törölte a lakásingatlan vonatkozásában az alperes javára 17.862.223,- Ft és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjogot.

A lakás- és a teremgarázs ingatlanokra időközben bejegyzésre került az Kft. és a 2005. Kft. jelzálogjoga is 17.3000.000,- Ft illetőleg 6.350.000,- Ft követeléseik és járulékai erejéig a felperessel kötött jelzálogszerződések alapján.

A felperes a felszámolója által meghatalmazott jogi képviselője útján 2011. április 21-én keresetet terjesztett elő a bíróságon az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Cstv. 40. § (1) bekezdésének c.) pontja alapján, egyúttal az ingatlanok vonatkozásában perfeljegyzés elrendelését kérte.

A Nógrád Megyei Bíróság előtt számon indult perben 2. sorszámon meghozott, előzetesen végrehajtható végzésével a bíróság a perfeljegyzést elrendelte, egyúttal 3. sorszámu végzésével a felperest hiánypótlásra hívta fel a keresetlevél idézés kibocsátása

Nógrád Megyei Bíróság
22.G.20.521/2011/9. szám

nélküli elutasításának és a 2. sorszámú végzés hatályon kívül helyezésének terhével, majd 2011. június 3-án jogerőre emelkedett számú végzésével a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül elutasította, egyúttal tájékoztatta a felperest, hogy a keresetlevél beadásának jogi hatályai fennmaradnak, ha a keresetlevelet a végzés jogerőre emelkedésétől számított 30 nap alatt szabályszerűen újra benyújtja. A bíróság ezen végzésében tájékoztatta a felperest arról is, hogy amennyiben a keresetlevelet a végzés jogerőre emelkedésétől számított 30 nap alatt nem nyújtja be újra szabályszerűen, a bíróság ezen határidő elteltét követően a perfeljegyzést elrendelő végzését hatályon kívül fogja helyezni.

A felperes az adásvételi szerződés érvénytelenségének a Cstv. 40. § (1) bekezdésének c.) pontja alapján történő megállapítása iránti keresetlevelét a számú végzés jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül, 2011. június 6-án szabályszerűen ismét benyújtotta. A keresetlevél új ügyszámon került iktatásra.

A felperes 2011. június 7-én egy másik keresetlevelet is benyújtott az alperessel szemben a felek között 2010. szeptember 9-én létrejött, fentebb részletezett jelzálog szerződés érvénytelenségének a Cstv. 40. § (1) bekezdésének c.) pontja alapján történő megállapítása iránt. Ezen keresetlevél is a felek között az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítás iránt számon indult per irataihoz került iktatásra. Ezért a bíróság – figyelemmel arra, hogy a két kereseti kérelem vonatkozásában a peres felek személye azonos, a két kereseti kérelem tárgya pedig egymással összefügg – a két kereseti kérelmet együttesen tárgyalta.

A felperes az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelme indokaként előadta, hogy ezen szerződéssel azért valósult meg az alperesnek mint a felperes egyik hitelezőjének az előnyben részesítése, mert az ellenérték beszámítással került kiegyenlítésre, ezáltal az alperes a teljes követeléséhez hozzájutott a többi hitelezőt megelőzően. A jelzálogjogot alapító szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelmét pedig azzal indokolta, hogy a felperes alperes felé fennállt 17.862.223,- Ft összegű tartozása a jelzálogjog alapítása nélkül a Cstv. 57. § (1) bekezdésének „f” pontja szerinti tartozás lett volna, a jelzálogszerződés megkötésével pedig „b” pontos tartozássá vált, ezáltal került előnybe az alperes mint a felperes hitelezője az alperes többi, nem „b”, hanem annál sorrendben lejjebb lévő kategóriákba besorolt hitelezőkhöz képest. Az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása esetére az eredeti állapot helyreállítása keretében az ingatlanok tulajdonjogának a felperes javára történő visszajegyeztetését kérte annak megállapítása mellett, hogy 17.862.223,- Ft és járulécai tartozását az alperes a felperessel szemben folyamatban lévő felszámolási eljárásban történő hitelezői igénybejelentés útján érvényesítheti.

A jelzálogjogot alapító szerződés érvénytelenségének megállapítása körében előadta, hogy bár a földhivatal által az ingatlan-nyilvántartásba a lakásingatlan vonatkozásában az alperes javára a 17.862.223,- Ft és járulécai felperesi tartozás biztosítására bejegyzett jelzálogjog törlésre került, amikor az ingatlan tulajdonosává az adásvételi szerződés folytán az alperes vált, azonban a jelzálog szerződés érvénytelenségének a megállapítása a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, mert amennyiben az adásvételi szerződés érvénytelensége megállapításra és az eredeti állapot helyreállítása keretében az

Nógrád Megyei Bíróság
22.G.20.521/2011/9. szám

ingatlan tulajdonjoga a felperesre visszajegyzésre kerül, a felek által megkötött jelzálogszerződés érvénytelenségének megállapítása nélkül az alperes jelzálogjoga feléledne és ismét bejegyezhetővé válna. Ezáltal a felperessel szemben folyamatban lévő felszámolási eljárásban az alperes a szállítói követelésével más, sorrendben öt megelőző hitelezők rovására juthatna kielégítéséhez.

A felperes ügyvédi munkadíja mint perköltsége megfizetésére is kérte kötelezni az alperest, melyet a csatolt, jogi képviselőjével kötött megbízási szerződés alapján 1.900.000,- Ft + ÁFA összegben kért megállapítani.

Az alperes mindkét kereseti kérelem elutasítását kérte. Ellenkérelmének indokaként előadta, hogy álláspontja szerint valótlan azon alperesi hivatkozás, mely szerint a jelzálog szerződés majd az adásvételi szerződés megkötésével az alperes előnyben részesült volna a felperes többi hitelezőjével szemben, és nem értelmezhető azon felperesi előadás, miszerint az alperes a szállítói követelésével más, öt sorrendben megelőző hitelezők rovására jutna kielégítéshez, ugyanis a felperes nem igazolta, hogy lennének az alperest sorrendben megelőző hitelezői, amennyiben pedig az alperes jelzálogjoga fennáll a lakásingatlanon, úgy nem lehet a felperesnek az alperest sorrendben megelőző hitelezője, hiszen követelését csupán az „a” kategóriás követelések előzhetnék meg a kielégítés sorrendjében, melyek a felszámolás költségei és nem minősülnek hitelezői követelésnek.

Az alperes előadta, hogy a felek között már a jelzálog szerződés megkötését jóval megelőzően, 2009. őszére visszanyúlóan folyamatban volt a 17.862.223,- Ft és járulécai felperesi tartozás rendezésére illetve biztosítására vonatkozó tárgyalássorozat, melynek eredményeként a felperes felszámolásának elrendelése iránti kérelem bíróságra érkezését megelőző 90 napot megelőzően, 2009. november 13-án született egy „kötelezettségvállaló nyilatkozat”, melyben a felperes kötelezettséget vállalt a perbeli lakás és teremgarázs ingatlanai általa történő értékesítéséből befolyó vételárból a tartozása kiegyenlítésére, illetőleg az adásvétel megghiúsulása esetére az ingatlan azonnali, többek között az alperes részére történő átruházására.

Ezt követően a felperes 2009. december 18-án írásban kötelezettséget vállalt tartozásának a lakás és teremgarázs ingatlanai és vevők részére történő értékesítéséből a velük 2009. november 27-én megkötött adásvételi szerződés alapján befolyó vételár terhére történő, legkésőbb az aláírást követő 120 napon belüli kiegyenlítésére, majd 2009. december 21-én a felperes, vagyonkezelője és az építési munkálatokat lebonyolított cég a felperes 12 hitelezőjével, köztük az alperessel megállapodást kötött a ki nem fizetett vállalkozói díjak megfizetéséről, amely megállapodás szerint a lebonyolító kötelezettséget vállalt arra, hogy az alvállalkozóknak járó díjat a felperes vagyonkezelőjének a számlájára utalja, majd a vagyonkezelő kötelezettséget vállalt arra, hogy a számlájára megérkezett összeget 5 banki napon belül továbbutalja az alvállalkozók felé. Az ugyanezen a napon létrejött megállapodás értelmében a felperes és vagyonkezelője kötelezettséget vállaltak 7.144.889,- Ft alvállalkozói díj ennek megfelelő utalására, az ugyanakkor kelt kötelezettségvállaló nyilatkozat és letéti szerződés szerint pedig a felperes kötelezettséget vállalt a további 10.717.334,- Ft vállalkozói díj megfizetésére a fent írt ingatlanok értékesítéséből befolyó vételár terhére, legkésőbb 2010. március 20. napjáig.

Az alperes előadta, hogy sajnálatos módon a felperes vagyonkezelője a 7.144.998,- Ft alvállalkozói díj átutalását az alperesnek annak ellenére nem teljesítette, hogy a lebonyolító

Nógrád Megyei Bíróság

22.G.20.521/2011/9. szám

átutalta a vállalkozói díjakat a vagyonkezelő számlájára, aki a többi 11 alvállalkozó díját 20 millió forintot meghaladó összegben átutalta, a többi hitelezőt előnyhöz juttatva az alperessel szemben,

ami miatt az alperes büntető feljelentést is tett a felperes vagyonkezelőjével szemben, amely feljelentést azonban bűncselekmény hiánya miatt mind a nyomozó hatóság mint az ügyészség elutasította.

A két ingatlan vonatkozásában 2009. november 27-én megkötött adásvételi szerződés vevői 2010. június 4-én kelt nyilatkozatukkal elálltak az adásvételi szerződéstől.

Erre, valamint arra tekintettel, hogy a felperes vagyonkezelője újabb vevő állítását ígérte, került sor 2010. szeptember 9-én az eredeti, 2009. november 13-án létrejött kötelezettségvállaló nyilatkozat alapján a jelzálogjog bejegyzésének alapjául szolgáló megállapodás aláírására, majd mivel a felperesnek ígérete ellenére sem sikerült újabb vevőt találnia, került sor a lakás és a teremgarázs ingatlan vonatkozásában 2010. november 25-én az adásvételi előszerződés majd 2011. január 3-án az adásvételi szerződés megkötésére.

Az alperes csatolta az általa hivatkozott ezen okiratok fénymásolatát, és úgy nyilatkozott, hogy álláspontja szerint a jelen ügy eldöntése szempontjában annak van jelentősége, hogy a szerződéskötési akarat kifejezése milyen előzményeket követően, milyen körülményekre figyelemmel és legfőképpen mikor történt, a szerződési akarat kifejezésére pedig a csatolt okiratokból megállapíthatóan a felszámolás iránti kérelem bíróságra érkezésének napját megelőző 90 napnál régebben került sor.

A szerződéskötési akarat kialakulásának időpontja, előzményei, okai, körülményei, a felperes által támadott szerződések megkötését megelőzően létrejött, az alperes által csatolt megállapodások, nyilatkozatok létrejötte vonatkozásában az alperes tanúbizonyítást indítványozott, amit a felperes elutasítani kért.

Ellenkérelmének indokaként hivatkozott az alperes arra is, hogy a zálogszerződés érvényességének fennállása esetén külön kell vizsgálni, hogy az adásvételi szerződés megtámadása esetén egyáltalán fennállhat-e a Cstv. 40. § (1) bekezdésének c.) pontjára alapított megtámadási ok, nevezetesen hitelező előnyben részesítése.

Az alperes álláspontja szerint pedig ezen megtámadási ok nem áll fenn, tekintettel arra, hogy az ingatlanokat 3 gazdasági társaság, köztük a vevő alperes jelzálogjoga terhelte az eladó felperes tartozásainak biztosítékául, és az alperes mint vevő nemcsak a saját jogos és a felperes által nem vitatott követelésének összegét számította be a vételárba, hanem átvállalta az Kft-vel és a 2005. Kft-vel szemben fennálló tartozás összegének a kiegyenlítését is az ingatlanok továbbértékesítéséből befolyó összegből a saját veszélyére, és emellett azért sem lehet szó bármely hitelező előnyben részesítéséről, mert a 3 jelzálogjog jogosultat a felszámolás során – melynek tényéről egyébként az alperesnek semmilyen tudomása nem volt a szerződések aláírásakor – a Cstv. 57. § (1) bekezdés b.) pontja alapján, a tartozások sorrendjének figyelembevételével úgy kell kielégíteni, hogy a felszámolás kezdő időpontja előtt vagyont terhelő zálogjoggal biztosított követelések a zálogtárgy értéknek erejéig elégitendőek ki - figyelembe véve a 49/D. § (2) bekezdése alapján már kifizetett összeget is -; ha a vagyont több zálogjog terheli, akkor a kielégítés sorrendjére a Ptk. 256. §-

ának (1) bekezdése az irányadó. Mindezekre figyelemmel az ingatlanok felszámolás keretein belül történő értékesítése esetén is kizárólagosan részesül a 3 jelzálogjog jogosult a befolyt vételárból, míg a többi esetleges hitelező csak az egyéb vagyon terhére, ezért fogalmilag is kizárt bármely hitelezővel szembeni előnyben részesítés, mivel a kérdéses ingatlanból befolyó

Nógrád Megyei Bíróság
22.G.20.521/2011/9. szám

vételárból egyéb hitelezők nem részesülhetnek, csak abban az esetben, ha az ingatlan értéke meghaladná a jelzálogjogok együttes összegét.

Az alperes a fent írtakon túlmenően sérelmezte, hogy a felperes a felszámolási eljárása során a jelzálogjoggal biztosított 17.300.000,- Ft-os követelése erejéig hitelezőként bejelentkezett Kft-vel kötött jelzálogszerződést nem támadta meg.

A kereset elutasítása mellett perköltségének megfizetésére kérte kötelezni a felperest.

A Cstv. 40. § (1) bekezdésének c.) pontja értelmében a tudomásszerzéstől számított 90 napon, de legfeljebb a felszámolást elrendelő végzés közzétételének időpontjától számított 1 éves jogvesztő határidőn belül a hitelező – vagy az adós nevében a felszámoló – a bíróság (6. § (1) bekezdés) előtt keresettel megtámadhatja az adósnak a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző két éven belül és azt követően megkötött szerződését vagy más jognyilatkozatát, ha annak tárgya egy hitelező előnyben részesítése, különösen egy fennálló szerződésnek a hitelező javára történő módosítása vagy biztosítékkal nem rendelkező hitelező számára biztosíték nyújtása; a jogügyletek eredményes megtámadása esetén a Ptk. érvénytelen szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Ptk. 237. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani.

A Pp. 123. § második mondata alapján megállapítása irányuló egyéb kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítása a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy bármely más okból teljesítést nem követelhet.

A Pp. 164. § (1) bekezdése szerint a per eldöntéséhez szükségét tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valónak fogadja el.

Az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelmét a felperes ismételten – immár szabályszerűen – 2011. június 6-án nyújtotta be a bíróságra. Azonban mivel erre a számú végzés jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül került sor, a keresetindítás hatályai fennmaradtak, ebből következően a keresetlevél benyújtására a Cstv. 40. § (1) bekezdése alapján nyitva álló 90 napos szubjektív határidő számításánál a keresetlevelet az első benyújtás, időpontjában, 2011. április 21-én benyújtottnak kell tekinteni.

A felperes a kereseti kérelméhez csatolta a 2011. április 5-én kelt átadási jegyzéket, mely szerint felszámolója részére a úti ingatlan adásvételi szerződése ekkor került átadásra, és úgy nyilatkozott, hogy a felszámolónak ezen időpontot megelőzően nem volt tudomása az adásvételi szerződés létezéséről, így ekkor nyílt meg a felszámoló lehetősége arra, hogy az adós nevében azt megtámadja.

Nógrád Megyei Bíróság
22.G.20.521/2011/9. szám

Erre figyelemmel a bíróság megállapította, hogy a 2011. január 3-án kelt adásvételi szerződést a felperes képviselőjében a felszámolója a Cstv. 40. § (1) bekezdésében írt határidőn belül támadta meg.

A felszámoló a 2011. április 5-én részére átadott iratokból – melyek között nem szerepelt a jelzálogjog alapítására vonatkozó megállapodás – szerzett tudomást arról, hogy a lakásingatlanra az alperes javára jelzálogjog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az alperes által a földhivatalhoz 2010. szeptember 23-án benyújtott kérelem alapján.

A felperes felszámolója részére ezen jelzálogjogot alapító megállapodás a későbbiekben sem került átadásra, ezért azt a felperes indítványára a jelen eljárás során a bíróság szerezte be a földhivaltaltól.

Mindezekre tekintettel a bíróság megállapította, hogy 2010. szeptember 9-én kelt jelzálogjog szerződés megtámadására is a Cstv. 40. § (1) bekezdésében írt határidőn belül került sor.

A felperes csatolta a felszámolása során nyilvántartásba vett hitelezői követelések listáját, mely szerint a 40 napos határidőn belül 17 hitelező jelentette be hitelezői igényét a felszámolóhoz, melyből 16 hitelező igényét a felszámoló elismertként vette nyilvántartásba 67.602.464,- Ft összegben, míg az Kft. 17.300.000,- Ft-os hitelezői igényét „b” kategóriában, vitatott hitelezői igényként vette nyilvántartásba.

Az elismert hitelezői igények közül „a” csoportban 25.000,- Ft, „d” csoportban 5.502.600,- Ft, „e” csoportban 11.306.693,- Ft, „f” csoportban 47.022.711,- Ft, „g” csoportban 3.075.347,- Ft és regisztrációs díjként 670.113,- Ft került nyilvántartásba vételre.

A regisztrált hitelezők között sem a felperes, sem a 2005. Kft. nem szerepel.

A felperes csatolta a 2005. Kft. 2011. május 18-án kelt írásbeli nyilatkozatát, mely szerint a 2005. Kft. hozzájárulását adta a felperessel kötött jelzálogszerződés peren kívüli felbontásához, és a felperes úgy nyilatkozott, hogy a szerződés felbontására ezidáig azért nem kerülhetett sor, mert az ingatlanok jelenleg nem a felperes tulajdonát képezik.

A felek előadása alapján valamint arra figyelemmel, hogy a felperesnek az alperes felé fennállt 17.862.223,- Ft és járulékai tartozása vállalkozási szerződésekből eredő számlatartozás, a bíróság tényként állapította meg, hogy a jelzálog szerződés megkötése nélkül a tartozás hitelezői igénybejelentés esetén a Cstv. 57. § (1) bekezdésének „f” pontjába sorolandó hitelezői igénynek minősülne.

Azáltal, hogy a felek az alperes követelésének biztosítására jelzálog szerződést kötöttek, az alperes ezen követelése hitelezői igényként történő bejelentés esetén a Cstv. 57. § (1) bekezdésének „b” pontja szerinti, jelzálogjoggal biztosított hitelezői igénynek minősülne, melynek kielégítése a Cstv. 57. § (1) bekezdése alapján megelőzi a „c”, „d”, „e”, „f” (valamint „g” és „h”) csoportos hitelezői igényeket; az alperesével azonos, „f” kategóriás hitelezői igények teljes kielégítésére elegendő fedezet hiányában pedig a Cstv. 57. § (5) bekezdése alapján ezen kategóriában a hitelezői igények kielégítésére a követelések arányában kerülhetne sor.

A felperes által csatolt hitelezői nyilvántartás alapján a bíróság megállapította, hogy a jelzálogjog alapítása nélkül az alperesi követeléssel azonos, „f” kategóriás hitelezői igényeket

Nógrád Megyei Bíróság
22.G.20.521/2011/9. szám

megelőzően kielégítendő „d” és „e” kategóriás, a felszámoló által elismertként nyilvántartásba vett hitelezői igények is vannak 16.809.293,- Ft összegben, valamint az „f” kategóriában nyilvántartott, elismert hitelezői igény 47.022.711,- Ft, melyre szintén figyelemmel kellene lenni az „f” kategóriára teljes fedezet hiányában a kielégítésnél, amennyiben jelzálogjog hiányában az alperes hitelezői igénybejelentése esetén követelése ezen kategóriába besorolásra kerülne.

A fentiekre figyelemmel a bíróság megállapította, hogy a jelzálogjogot alapító megállapodás megkötésével a felperessel szemben korábban nem biztosított követeléssel rendelkező alperes számára biztosíték nyújtása történt, ami őt a felperes „d”, „e” és „f” kategóriás hitelezőinél előnyösebb pozícióba juttatta, ezáltal megvalósult a Cstv. 40. § (1) bekezdésének c.) pontjában írt tényállás, ami a szerződés érvénytelenségét eredményezi.

Bár az alperes javára a jelzálogjog csak a lakásingatlanra került bejegyzésre, és időközben annak törlésére is sor került, így ezzel kapcsolatos teljesítést a felperes nem követelhet, a bíróság álláspontja szerint a felperes jogainak megóvása érdekében feltétlenül szükséges az érvénytelenség megállapítása, figyelemmel arra, hogy a törlésre csak azon okból került sor, mert időközben az alperes – a felperes által a jelen perben szintén támadott adásvételi szerződéssel – a lakásingatlan tulajdonosává vált, és az adásvételi szerződés jelen ítélettel az alább kifejtésre kerülő indokok alapján megállapított érvénytelensége folytán a felperes tulajdonába visszakérülő ingatlanokra az alperes javára a jelzálogjog a jelzálogszerződés érvénytelensége megállapításának mellőzése esetére az alperest mint hitelezőt előnyös helyzetbe juttató jelzálog szerződés alapján bejegyezhető lenne.

A Cstv. 40. § (1) bekezdésének c.) pontja értelmében a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra érkezése napját megelőző kilencven napon belül és azt követően **kötött szerződés vagy más jognyilatkozat** megtámadására van mód.

A Ptk. 266. § (2) bekezdése jelzálogjog alapításához, a 365. § (3) bekezdése pedig az ingatlan adásvételének érvényességéhez kötelezően írásbeli alakot ír elő. Tehát – függetlenül attól, hogy a felek a szerződéskötési akaratukat milyen előzményeket követően, mikor, milyen okból és milyen formában fejezték ki - mind a jelzálog szerződés mind az adásvételi szerződés az írásba foglalásuk napján tekinthetők létrejöttnek. Jelen esetben pedig mindkét szerződés megkötésére a felperes felszámolásának elrendelése iránti kérelem bíróságra érkezését követően került sor. Erre figyelemmel a bíróság az alperes tanúbizonyítási indítványát elutasította.

Az adásvételi szerződés a vételár kiegyenlítésének módja miatt eredményezi az alperes mint a felperes egyik hitelezője előnyben részesítését, ugyanis a jelzálogszerződés érvénytelensége miatt „f” kategóriába sorolható alperesi követelés a vételár beszámítással történő kiegyenlítése folytán teljes egészében kielégítést nyer a felszámoló által elismert és „d” és „e” kategóriákba sorolt hitelezői igényeket megelőzően és az összes „f” kategóriás hitelezői igényre fedezet hiányában az ugyancsak „f” kategóriás, a felszámoló által elismert és visszaigazolt, az alperes követelésével arányosan kielégítendő hitelezői igények sérelmére.

Nógrád Megyei Bíróság
22.G.20.521/2011/9. szám

Ebből a szempontból a bíróság megítélése szerint sem az nem bír jelentőséggel, hogy az adásvételi szerződésben az alperes az Kft. és a 2005. Kft. jelzálogjoggal biztosított

követeléseinek a kielégítését vállalta, sem az, hogy az Kft. illetőleg a 2005. Kft. a felperes felszámolása iránt folyamatban lévő eljárásban a jelzálogjoggal biztosított követeléseik vonatkozásában jelentettek-e be hitelezői igényt, mert rajtuk kívül is a fentebb írtak szerint a felszámoló által elismert és visszaigazolt „d”, „e” és „f” kategóriás hitelezői igény jogosultak vannak a felszámolási eljárásban, akikkel szemben az adásvételi szerződés a vételár kiegyenlítésének módja miatt az alperes előnyben részesítését eredményezte.

A felperes kereseti kérelmeinek elbírálása szempontjából nem bír jelentőséggel az, hogy a felperes az Kft-vel kötött jelzálog szerződést is megtámadta-e vagy megtámadja-e vagy sem.

Mindezekre tekintettel a bíróság a peres felek által megkötött, a felperes tulajdonában volt lakás- és teremgarázs ingatlanokra az alperes javára jelzálogjogot alapító megállapodás érvénytelenségét, valamint az ezen ingatlanok vonatkozásában megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségét megállapította, és az adásvételi szerződés érvénytelensége folytán az eredeti állapot helyreállítása keretében megkereste a földhivatalt az ingatlanok tulajdonjogának a felperes javára történő visszajegyzése iránt, megállapítva, hogy a felperes a peres felek által 2009. április 21-én, május 5-én és május 18-án megkötött vállalkozási szerződésekből eredő 17.862.223,- Ft összegű tőketartozását és járulékait köteles megfizetni az alperesnek, amely követelését az alperes a Cstv. 37. § (2) bekezdésében és 38. § (3) bekezdésében írtakra figyelemmel a jelen ítélet jogerőre emelkedésétől számított 40 napos határidőn belül történő hitelezői igénybejelentés útján érvényesítheti (3/2008. PJE).

Az alperes pervesztes lett, ezért a felperes illetékfeljegyzési jogosultsága folytán az állam által előlegezett eljárási illetéket valamint a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes perköltségét köteles megfizetni.

Az állam javára fizetendő eljárási illeték összegét a bíróság az 59.374.446,- Ft-os pertárgyértékre figyelemmel az Itv. 42. § (1) bekezdésének a.) pontja alapján 900.000,- Ft-ban, az alperes részére fizetendő ügyvédi munkadíj mint perköltség összegét pedig a 32/2003. (VIII.22.) MI. sz. rendelet 2. § (1) bekezdésének a.) pontja alapján a felperes által csatolt megbízási szerződés szerinti 1.900.000,- Ft + 25 % ÁFA összegben állapította meg, figyelemmel arra is, hogy megbízási szerződés hiányában a 32/2003. (VIII. 22.) IM sz. rendelet 3. § (2) bekezdésének a.) és b.) pontjai alapján megállapítható ügyvédi munkadíj ezen összegnél magasabb lenne.

A perfeljegyzés törlésére vonatkozó rendelkezés az Inytv. 65. §-án, míg az ítélet elleni fellebbezés lehetősége a Pp. 233. § (1) bekezdésén, 234. § (1) és (2) bekezdésén és 256/A. §-án alapul.

Balassagyarmat, 2011. november 2.

Dr. Nádai Mónika sk.
bíró