

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.22.225/2011/4.szám

A Kúria a Fürjes Ügyvédi Iroda ügyintéző: Vassné dr. Fürjes Eszter ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Felső Vállalkozásszervező és Csődtanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyintéző: felszámoló biztos által képviselt I. r. a dr. Berényi Krisztina ügyvéd által képviselt II. r. és a III. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Székesfehérvári Városi Bíróságnál 3.P.22.867/2009. szám alatt megindított és másodfokon a Fejér Megyei Bíróság 1.Pf.20.051/2011/8. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 72.000 (Hetvenkettőezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

I n d o k o l á s :

Az I. és II. r. alperesek között 2005. májusában vállalkozási szerződés jött létre, amelynek kapcsán az I. r. alperes ügyvezetője 2008. június 10. napján közjegyző előtt tartozáselismerő nyilatkozatot tett arra vonatkozóan, hogy az I. r. alperes a II. r. alperesnek 1.200.000 forint összeggel tartozik, figyelemmel arra, hogy a II. r. alperes a s.-i X/4 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon tereprendezési és egyéb földmunkákat végzett. A II. r. alperes követelésére tekintettel a s.-i X/4 hrsz-ú ingatlanra végrehajtási jogot jegyeztek be.

B. K. A. és az A. 2000 Kft. között 2003. április 3. napján jött létre kölcsönszerződés 77.000.000 forint összegben és a kölcsön visszafizetésének biztosítására a s.-i X/1, X/2 és X/4 hrsz-ú ingatlanokra jelzálogjogot alapítottak a hitelező javára. Ezt a követelést a hitelező 2009. szeptember 24. napján a felperesre engedményezte a biztosítékot képező ingatlanokra vonatkozóan

bejegyzett jelzálogjogokkal együtt.

2008. május 19-én H. G. I. mint hitelező és az A. 2000 Kft. mint zálogkötelezett között, valamint az I. r. alperes mint adós között olyan megállapodás jött létre, amelyben az I. r. alperes átvállalta az A. 2000 Kft.-nek a H. G. I. felé fennálló 210.000.000 forint összegű tartozását. Ennek alapja az A. 2000 Kft. és H. G. I. között 2005. májusában létrejött 66.200.000 forintra vonatkozó kölcsönszerződés volt. Az átvállalt követelés biztosítására a szerződő felek jelzálogjogot alapítottak ugyanazon ingatlanokra, amelyek a felperesre engedményezett követelésnek is biztosítékkul szolgáltak. 2008. május 19-én ezek az ingatlanok még az A. 2000 Kft. tulajdonát képezték, később azonban az I. r. alperes vált az ingatlanok tulajdonosává. H. G. I.-nek tehát az I. r. alperessel szemben állt fenn a megállapodás alapján a 210.000.000 forint összegű követelése, amelyet továbbengedményezett, majd a követelést megszerző cég 2009. szeptember 7-én kelt szerződéssel újabb engedményező nyilatkozatot tett a S. P. Kft. javára.

Az 1.200.000 forint összegű követelés miatt végrehajtási eljárás indult, amelybe a S. P. Kft. zálogjogosulthként bekapcsolódott és a végrehajtási eljárásban a s.-i X/4 hrsz-ú ingatlant árverési vétel hatályával megszerezte, melyet később a bíróság megsemmisített.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte a bíróságtól, hogy az I. és II. r. alperesek között 2005. májusában létrejött vállalkozási szerződés és ennek alapján az I. r. alperes ügyvezetője által 2008. június 10. napján közjegyző előtt tett tartozáselismerő nyilatkozat semmis, a vállalkozási szerződés ugyanis színlelt volt. A felperes kérte, hogy a bíróság az érvénytelenség következtében a s.-i X/4 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjáról törölje a II. r. alperes végrehajtási jogát és az eredeti állapotot állítsa helyre. A felperes a kereseti követelésének alapjául előadta, hogy a vállalkozási szerződés, illetve a tartozáselismerő nyilatkozat azt a célt szolgálta, hogy a végrehajtási eljárás viszonylag kis költséggel indulhasson meg, majd ezt követően az eljárásba bekapcsolódva a másik hitelező H. G. I. követelése alapján az ingatlant beszámítással megszerezhesse és így a felperes követelésének kielégítésére ne kerüljön sor. A felperes utalt arra is, hogy az adós, illetve a többi hitelező között létrejött nagyszámú kölcsönügyletekkel kapcsolatban külön perben érvénytelenségi keresetet terjesztett elő, mert ezek a kölcsönügyletek szintén színlelték voltak.

A II. r. alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felperesnek hiányzik a jogi érdekeltsége a jelen per megindításához, de a kereseti kérelme azért is alaptalan, mert a felek között érvényes vállalkozási szerződés jött létre, amelyet teljesítési igazolások is bizonyítanak.

Az I. és III. r. alperesek a keresetre nem nyilatkoztak.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. A bíróság álláspontja szerint a felperes nem rendelkezik olyan perindítási jogosultsággal, amely alapul szolgálhat arra, hogy az I. és II. r. alperesek között létrejött szerződés érvénytelenségének megállapítását kérhesse. A bíróságnak fokozott kötelezettsége a jogi érdek fennállásának vizsgálata, ellenkező esetben az ügyletkötő felek nem kívánt zaklatásnak lennének kitéve, amely sértené az ügyleti biztonságot is. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az érvénytelenségi kereset esetében a jogi érdek akkor áll fenn, ha a felperes a keresetével a kívánt célt elérheti, jogai védelemben részesülhetnek. A jelen ügyben azonban abban az esetben, ha az I. és II. r. alperesek között létrejött szerződés érvénytelensége lenne is megállapítható, ez csak az ennek alapján indult végrehajtási eljárás megszüntetését eredményezné, de nem lenne gátja annak, hogy egy újabb végrehajtási eljárásban más jelzálogjogosult szerezze meg az ingatlant a felperes kielégítése nélkül. A felperes maga is hivatkozott arra, hogy a később keletkezett jelzálogjogok alapjául szolgáló kölcsönszerződésekkel szemben külön érvénytelenségi pert indított, ezen perek sikere zárna ki azt, hogy ezek a jelzálogjogosultak a Vht. 158. §-a alapján a felperes kielégítése nélkül szerezzék meg az ingatlant.

Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a felperes a vállalkozási szerződés érvénytelenségének megállapítása mellett a végrehajtási jog törlését is kérte. Az ingatlannyilvántartásba bejegyzett jogok törlését és az eredeti állapot helyreállítását csak az kérheti, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, továbbá az ügyész. A jelen esetben felperest a törlési keresetindítási jog nem illeti meg.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Álláspontja szerint a perben abban a jogkérdésben kellett állást foglalni, hogy az ingatlan jelzálogjog-jogosultjának, ha az ingatlanra végrehajtást vezetnek, van-e perindítási joga a végrehajtást kérővel és a vele szerződő harmadik személlyel szemben a közöttük létrejött és a végrehajtás alapjául szolgáló szerződés érvénytelenségének megállapítására, illetve a más bíróság előtt folyamatban lévő érvénytelenségi perre tekintettel abban is állást kellett foglalni, hogy ugyanezen ingatlan jelzálogjogosultja támadhatja-e a végrehajtási eljárásba bekapcsolódott más jelzálogjogosultak jelzálogjogát alapító szerződések érvényességét. A másodfokú bíróság szerint a Vht. 158. §-a értelmében a jelzálogjog-jogosultságnak csak annyiban van jelentősége, hogy több végrehajtást kérő azonos átvételi árajánlata esetén a Vht. 165. §-

ában meghatározott sorrendiség miatt a jelzálogjog jogosultja válthatja magához az ingatlant.

A felperes keresetösségi jogára vonatkozóan a másodfokú bíróság kifejtette, hogy a felperesnek mint jelzálogjogosultnak volt keresetindítási joga a végrehajtás alapjául szolgáló jogviszonyt illetően. A jelen esetben azonban a végrehajtást kérő követelése olyan csekély mértékű, hogy annak kielégítése nem tette volna lehetővé a részéről az ingatlan magához váltását oly módon, hogy a felperes kielégítése a beszámításra tekintettel megszűnjön. Az átvételi ár és a II. r. alperes követelése közötti összeget a végrehajtó részére kellett volna megfizetni és azt a jelzálogjogosultak között a Vht. 165. §-a és 170. § (2) bekezdése alapján a végrehajtó felosztotta volna. Erre tekintettel a felperesnek nincs jogi érdeke a vállalkozási szerződés érvénytelenségének a megállapítására vonatkozó kereset előterjesztésére. A másodfokú bíróság is egyetértett azzal, hogy a felperes által elérni kívánt cél nem a perbeli vállalkozási szerződés érvénytelenségének megállapítása útján érhető el, hanem azon szerződések megtámadása útján, amelyek más jelzálogjogosultaknak magas összegű, a felperes szerint látszólagos követeléseket biztosítottak és amelyek lehetővé tették a magához váltási ár megfizetését színlelt követelések beszámításával. Az erre irányuló keresetét a felperes már más bíróság előtt előterjesztette, a jelzálogjogosultakkal szemben abban a perben hozott, számára esetleg kedvező ítélet alapján a végrehajtási cselekmények megsemmisítését kérheti.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben mindkétfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint az első- és másodfokú bíróságok feltételezésekbe bocsátkozva hozták meg ítéletüket. A felperes álláspontja szerint a keresetösségi jogát a jelen perben az alapozza meg, hogy abban az esetben, ha a vállalkozási szerződés érvénytelenségét a bíróság megállapítaná, akkor a végrehajtás alapjául szolgáló követelés semmisségére tekintettel a végrehajtási eljárás megszűnne, így a követelése kielégítése nélkül más hitelező nem szerezhetné meg az ingatlan tulajdonjogát és nem kerülhetne törlésre a jelzálogjoga. A bíróságok szerint a másik perben hozandó döntés szolgálhatja csak a felperes jogi célját, ezzel szemben a felperes álláspontja szerint, ha egy újabb végrehajtási eljárás indulhatna, akkor a végrehajtást kérők megváltási jogának megnyíltát megelőzően két újabb árverést is kellene tartani, amelyen valóságos árverési vevő is jelentkezhetne és így a vételárból a jelzálogjog jogosultak követelését a végrehajtó kielégíthetné. Azt sem lehet kizárni, hogy a jelzálogjogosultak nem indítanak végrehajtási eljárást a végrehajtási költségek nagyságrendje miatt, ebben az esetben is fennmaradna a felperes

jelzálogjoga. Az idő múlásával az is lehetővé válhatna, hogy a felperes maga indítsa meg a végrehajtást, vagy a más által indított végrehajtási eljárásban ő váltja magához az ingatlant. A felperes álláspontja szerint a keresetindítási jogának léte vagy nem léte nem függhet attól, hogy a felperes a célját milyen úton kísérli meg elérni. Az elegendő jogi érdek, hogy a jelzálogjogon alapuló követelése kielégítése nélkül egy semmis szerződés alapján a jelzálogjoga ne kerüljön megszüntetésre.

Az I. r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az eljáró bíróságok helytállóan vizsgálták a felperes keresetösségi jogának fennállása körében azt, hogy a felperest az általa támadott szerződésen alapuló végrehajtási eljárásra tekintettel érte-e olyan sérelem, amely a követelése kielégítését megghiúsítja, ezáltal a szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelem vonatkozásában a jogi érdekét megalapozza.

A jelen ügyben a végrehajtás alá vont ingatlan tekintetében különböző jellegű szerződések jöttek létre. Kölcsönszerződések, amelyeket jelzálogjog biztosít, ilyen szerződést kötött a felperes jogelődje is és más hitelezők is. A másik szerződés az I. és II. r. alperes között létrejött vállalkozási szerződés, amelyben a teljes vállalkozási díj 1.200.000 forint, az erre vonatkozó tartozáselismerés folytán indult meg a végrehajtási eljárás. A felperes a per során tett előadásaiban, illetve a felülvizsgálati kérelmében abban téved, hogy a különböző tartalmú szerződéseket nem tudja egymástól függetleníteni. A felperes keresetösségi joga akkor áll fenn, ha a jelen perben támadott szerződés érvénytelenségének megállapítása biztosítja a jogi érdeke megóvását, tehát, ha a felperes követelésének kielégítése kizárólag amiatt marad el, mert az I. és II. r. alperesek a perben vitatott szerződést megkötötték egymással és azt végrehajtási eljárás útján teljesíti a kötelezett. A peradatokból azonban egyértelműen megállapítható, hogy a felperesi követelést nemcsak ez a végrehajtás alá vont ingatlan, a X/4 hrsz-ú biztosította, hanem más ingatlanok is. A 4. sorszámú ingatlan értéke a peradatok szerint több százmillió forint. Abban az esetben, ha az ingatlan értékesítése során a vételárból a végrehajtási eljárás keretében a II. r. alperes 1.200.000 forint összegű követelését kielégítik, ez nem zárja ki a felperes követelésének kielégítését. A felperes jogvédelme szempontjából közömbös, hogy a vállalkozási szerződés érvényes-e vagy érvénytelen. A perbeli vállalkozási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti per megindítására tehát nincs jogi érdeke, mert e szerződés kapcsán az ingatlanra vezetett végrehajtás az ő követelésének kielégítését nem veszélyezteti.

Az eljáró bíróságok helytállón mutattak rá arra, hogy a felperes követelését a viszonylag csekély értékű követelés alapján indult végrehajtási eljárásban a végrehajtó azért nem elégítette ki, mert más kölcsönszerződésekre alapítottan más hitelezőknek is volt jelzálog- jogosultsága, akik közül az egyik a sikertelen árveréseket követően élt a magához váltás lehetőségével. A felperest tehát a követelése kielégítésétől a végrehajtási eljárásban nem az I. és II. r. alperesek közötti szerződés teljesítése ütötte el, hanem azoknak az igen nagy összegű kölcsönszerződéseknak a léte, amelyek biztosítékaul ugyanaz az ingatlanfedezet szolgált, mint a felperes követelésére. A felperesnek ezen szerződések vonatkozásában van jogi érdeke annak megállapítását kérni, hogy ezek a szerződések színleltek és így semmisek, mert ennek eredményes bizonyítása esetén a támadott szerződések hitelezői az ingatlanfedezetből kielégítést nem kereshetnek, így a felperes részére az ingatlanfedezet rendelkezésre áll. E szerződések érvénytelensége iránt a felperes már külön pert indított, így jogszerűen mutatott rá arra a másodfokú bíróságra, hogy az abban perben való pernyertessége vezethet csak a támadott szerződések alapján történt végrehajtási eljárási cselekmények megsemmisítésére.

A felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal szemben a Kúria egyetért az elsőfokú bírósággal abban, hogy a jogi érdeknek közvetlen kapcsolatban kell állnia a kereseti követeléssel érintett jogviszonnal. Kívülálló harmadik személy nem terjeszthet elő csak azért valamely, a végrehajtási eljárás alapjául szolgáló szerződés érvénytelenségére vonatkozó keresetet, hogy azáltal két újabb árverést érjen el, illetve hogy az idő múlásával elegendő pénzt gyűjthessen ahhoz, hogy majd ő váltsa magához a fedezetül szolgáló ingatlant.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül eljárva, a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, azonban a Kúria tárgyalást nem tartott, a II. és III. r. alperesek írásbeli ellenkérelmet nem nyújtottak be, az I. r. alperes nevében pedig a törvényes képviselője terjesztett elő felülvizsgálati ellenkérelmet. Az alpereseknek tehát a felülvizsgálati eljárással perköltségük nem merült fel, így a Kúria az erről való döntést mellőzte.

A felperes illetékfeljegyzési jogban részesült, a felülvizsgálati eljárásban azonban pervesztes lett, ezért az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986.

(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket külön felhívásra köteles megfizetni az államnak.

Budapest, 2012. június 12.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

Szné

A kiadmány hitelével:
tisztviselő