

A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.VII.30.383/2012/6.szám

A Kúria a Ruszthy Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Dr.Fridman Róbert Ügyvédi Iroda által képviselt I.r. és a II.r. alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Fővárosi Törvényszéken 25.G.41.316/2009. számon indult, a Fővárosi Ítéltábla 2012. október 19-én kelt 15.Gf.40.175/2012/7.számú ítéletével jogerősen befejezett perében az alperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Egyetemlegesen kötelezi az alpereseket, hogy fizessenek meg tizenöt nap alatt a felperesnek 635.000 (hatszázharmincötezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget, és az államnak 2.500.000 Ft felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

2007. november 27-én a felperes és az I.r. alperes ingatlan adásvételi szerződést kötött. A felperes eladta az Ny külterület 02043/4.hrsz.alatti, jelzálogjoggal terhelten nyilvántartott, - tehermentesen 149.372.800 Ft piaci értékű - ingatlanának tulajdonjogát az I.r. alperesnek 3.000.000 Ft vételárért.

A megállapodást a felperes nevében C M ügyvezető, az I.r.alperes nevében I M írta alá.

A szerződéskötés időpontjában a két cég azonos székhelyen működött. C M az I.r. alperesnek is ügyvezetője volt. Megbízatása a szerződéskötés másnapján - 2007. november 28-án - szűnt meg. Ekkor lépett helyébe I M.

A felperes felügyelőbizottságának ebben az időben I M és I S is a tagjai voltak. Ez utóbbi, C M előtt ügyvezetői tisztséget betöltő személy részére kézbesítési megbízotti feladatokat is ellátott.

2008.szeptember 1-jén az I.r. alperes átruházta a perbeli ingatlant a II.r. alperesre 3.600.000 Ft-ért. E szerződést az I.r. alperes képviselőjében I M, a II.r. alperes nevében I S ügyvezető írta alá. Az ingatlant érintő tulajdonjogi változások az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyertek.

Egy 2008. január 17-én benyújtott kérelem alapján a Fővárosi Bíróság a 2008. július 7-én kelt és 2008. szeptember 18-án közzétett 8.Fpk.01-2008-000445/8.számú végzésével megállapította a felperes fizetéseképtelenségét s elrendelte a felszámolását.

Az I.r. alperes 2010. július 21-e óta szintén felszámolás alatt áll.

A felperes, mint adós nevében eljáró felszámoló a 2009. augusztus 11-én benyújtott, utóbb módosított keresetével kérte az I. r. alperes és az adós között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének az I.r. és a II.r. alperes által kötött szerződésre kiható megállapítását, a szerződéskötést megelőző helyzet visszaállításának, a II.r. alperes tulajdonjoga törlésének, a felperesi tulajdonjog visszajegyzésének elrendelését. Kérelme jogalapjaként a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 40.§ /1/ bekezdés b)pontjára, másodlagosan a Cstv. 40.§ /1/ bekezdés a)pontjára illetve az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997.évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62.§-ára, valamint 63.§-ára hivatkozott. Előadta, hogy a felperes az iratátadási kötelezettségének nem tett eleget. A perbeli ingatlant egy ellene 2007. augusztus 9-én kezdeményezett, 2008. április 14-én megszüntetett felszámolási eljárás hatálya alatt értékesítette. A jogügyletekkel érintett társaságok személyi összefonódása miatt mindkét alperes tudott a felperes elleni felszámolási eljárások megindulásáról, ismerte az ingatlan valós értékét, amely a szerződésekben kikötött vételárat jelentősen meghaladta. A felperes állította, az ingatlan eladás a vagyonának elvonását, a hitelezői igények kielégítésének megghiúsítását eredményezte.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy a vételár meghatározására az ingatlant terhelő jelzálogjog figyelembe vételével került sor. Vitatták, hogy az feltűnően értékaránytalan lenne. Állították azt is, hogy a felperessel szemben korábban

indult felszámolási eljárásnak - a megszüntetésére tekintettel - nincs a jogvitára kiható jogi jelentősége. A szerződésben részes felek egymástól független jogi személyek. A tisztségviselőik személyének azonossága ezért szintén nem érintheti a szerződések érvényességét.

Az elsőfokú bíróság ítéletével helyt adott a keresetnek. Megállapította a felperes és az I.r. alperes között 2007. november 27-én, valamint az I.r. alperes és a II.r. alperes között 2008. szeptember 1-én létrejött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségét. Elrendelte a II.r. alperes tulajdonjogának törlését, a felperesi tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba visszajegyzését, az ingatlan felperesi birtokba adását.

A szerződésekkel érintett gazdasági társaságok személyi összefonódására tekintettel a II.r. alperest nem minősítette jóhiszemű szerzőnek. Utalt arra, hogy annak tagja és ügyvezetője a felperes és az I.r. alperes között létrejött szerződés megkötése időpontjában a felperes felügyelőbizottságának tagja volt. Pontos ismerettel rendelkezett ezért a szerződéskötés körülményeiről, az eladott ingatlan valós értékéről. Az általa képviselt II.r. alperes nem bízhatott emiatt jóhiszeműen az I.r. alperes tulajdonszerzésének jogszerűségében. A jogvita eldőntése során alkalmazandó Inyvtv.63.§ /2/ bekezdése alapján nem látta ezért akadályát a felperes által előterjesztett törlési kereset elbírálásának.

Az elsőfokú bíróság az eljárása során beszerzett, a felek által sem vitatott ingatlan szakértői véleménynel egyezően a felperes által kötött szerződés időpontjára vetítve a perbeli ingatlan tehermentes piaci értékét 149.000.000 Ft-ban határozta meg. Rögzítette azt is, hogy az I.r. alperes többszöri felhívás ellenére sem igazolta, hogy az ingatlan-nyilvántartásba 32.850 euró erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog jogosultja javára még milyen összegű tartozás terhelte a felperest. A vételárat ezért, a tehermentes ingatlan piaci értékéhez viszonyítva feltűnően érték aránytalannak tartotta és amiatt a felperes és az I.r. alperes között létrejött szerződés érvénytelenségét, annak alapján a tulajdonjog átruházásának hiányát megállapította, a Cstv.40.§ /1/ bekezdés b)pontjára utalással. A Ptk. 117.§ /1/ bekezdése alapján, az I.r. alperesi tulajdonjog szerzése nélkül a II.r. alperessel kötött szerződést is érvénytelennek minősítette, és a szerződéskötéseket megelőző állapot helyreállítása végett rendelkezett a felperesi tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba visszajegyzéséről, az ingatlan felperesi birtokba adásáról a Ptk.98.§-a és 193.§ /1/ bekezdése szerint.

Hangsúlyozta, a jelzálogjoggal biztosított tartozás bizonyítatlansága miatt, a II.r. alperes tulajdonszerzését azért sem tekintette jóhiszeműnek, mert nem látta bizonyítotttnak, hogy az

ingatlan tulajdonjogát valós ellenérték fejében kívánta megszerezni.

Az elsőfokú bíróság az elsődlegesen megjelölt érvénytelenségi ok megállapítására tekintettel, a másodlagosan hivatkozott érvénytelenségi okot nem vizsgálta. Utalt arra is, hogy C M jogsegély keretében való meghallgatását mellőzte, mert az, az első megkeresés alapján eredménytelen volt, és az ismételt megkereséssel az eljárás elhúzódott volna. Az elsőfokú bíróság ezen felül úgy ítélte, hogy az említett személy tanúkénti meghallgatásától nem volt várható olyan adat megismerése, amely az érdemi elbírálásra kihatott volna.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helyben hagyta.

Megállapította, az elsőfokú bíróság - a Pp.3.§ /4/ bekezdésében foglaltakra tekintettel - lényeges eljárási szabálysértés nélkül hozta meg a döntését. A fellebbezési eljárás során mellékelte, a 2007. november 27-én kelt, a felperes, az I.r. alperes valamint a jelzálogjog jogosult, illetve a 2008. augusztus 11-én kelt, az alperesek és a jelzálogjog jogosult között létrejött tartozásátvállalási szerződésben írtakat bizonyítékként a feltűnő érték aránytalanság hiányának bizonyítására figyelmen kívül hagyta, utalva a Pp.235.§ /1/ bekezdésének rendelkezéseire.

Rámutatott arra is, hogy az alperesek javára nem értékelhette a jelzálogjog jogosultja által, a II.r. alperessel szemben kezdeményezett peres eljárás során 2012. április 10-én kibocsátott, 2012. május 9-én jogerőre emelkedett és szintén a fellebbezéshez mellékelte bírósági meghagyás tartalmát sem. Az, ugyanis a másodfokú eljárás során becsatolt tartozásátvállalási szerződéseken alapult, anyagi jogerővel csak a II.r. alperessel szemben bírt. Az elsőfokú bíróságtól eltérő következtetések levonására nem volt alkalmas, mert abban nem került sor tényállás megállapításra, annak tartalma ellentétes volt továbbá a jelen elsőfokú eljárás során meghallgatott I M arra vonatkozó vallomásával, miszerint a jelzálogjog alapjául szolgáló követelés az I.r. alperes által teljesen, illetve túlnyomó részt kiegyenlítést nyert.

Az ítélet tábla egyet értett abban is az elsőfokú bírósággal, hogy C M tanúkénti meghallgatása nem volt szükséges, ezért annak mellőzése a Pp.3.§ /4/ bekezdésében írtak szerint, nem volt jogszabálysértő.

Az alperesek a jogerős ítélet elleni felülvizsgálati kérelmükben, kérték annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását.

Előadták, hogy a támadott határozat a Pp.136.§/3/ bekezdését sérti. A jogerős bírósági meghagyásnak ugyanis ugyanaz a hatálya, mint az

ítéletnek. A másodfokú eljárás során becsatolt, és az ítélet tábla szerint is a Pp.235.§ /1/ bekezdése szerint bizonyítékként értékelhető okiratból megállapítható, az ingatlan értékét csökkentő keretbiztosítéki jelzálogjog alapjául szolgáló követelés mértéke. Az annak figyelmen kívül hagyásával készült igazságügyi szakértői vélemény ezért a feltűnő értékaránytalanság megállapítása alapjául nem szolgálhat.

Az alperesek hivatkoztak arra is, hogy az ítélet tábla tévesen értékelte az I.r. alperes ügyvezetőjének tanúvallomását. Abból ugyanis kitűnik, hogy bizonytalan volt a tartozás összegét illetően, továbbá 200.000 euró tekintetében állította a visszafizetés megtörténtét.

Az alperesek állították azt is, hogy C M tanúkénti meghallgatását indokolatlanul mellőzték az eljáró bíróságok. Az alperesek által tisztázandónak tartott kérdésekre e személy az ügy érdemi elbírálását befolyásoló válaszokat adhatott volna.

Mindezekre tekintettel a jogerős ítéletet megalapozatlannak, a bizonyítékok mérlegelését jogszabálysértőnek, a tényállás megállapítását hiányosnak - azaz a Pp.206.§ /1/ bekezdésében írtakkal ellentétesnek - tartották.

A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban fenntartását kérte. Vitatta az alperesek által állított jogszabálysértéseket. Előadta, hogy a jelzálogjog jogosult cégnek és a felperesnek a 2007. november 27-én kelt tartozásátvállalási szerződés megkötése időpontjában ugyan az a személy, C M volt a törvényes képviselője. A bírósági meghagyás csak egy volt a bizonyítékok sorában.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta a Pp.275.§ /2/ bekezdése alapján. Megállapította, hogy a támadott határozat az alperesek által megjelölt jogszabályokat az alábbiakra tekintettel nem sérti.

Az alperesek nem vitatták, és I M tanúvallomásából is kitűnt, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog alapjául megjelölt összegű követelés nem áll fenn. Azt azonban, hogy abból milyen mértékű tartozás terhelte a felperest, annak az ingatlanra nézve milyen mértékű értékcsökkentő hatása volt az alperesek érdekében állt bizonyítani. E kötelezettségüknek az elsőfokú bíróság többszöri, a mulasztás jogkövetkezményeire vonatkozó figyelmeztetése ellenére nem tettek eleget.

A másodfokú eljárás során benyújtott, és a Pp.235.§ /1/ bekezdése értelmében a már rendelkezésre bocsátott bizonyítékokkal egybevethető bírósági meghagyásban foglaltak alapján levont

másodfokú bírósági következtetések - a felülvizsgálati kérelemben előadottakkal szemben - nem voltak kirívóan okszerűtlenek. Az abban írtak, amint arra az ítéletábra is utalt, csak a jelzálogjog jogosultja és a II.r. alperes közötti jogviszonyban bírtak anyagi jogerővel. I M ellentmondásos tanúvallomásával egybevetve, a felperest, illetve az I.r. alperest terhelő, az általuk kötött ingatlanátruházási szerződések létrejöttének időpontjában fennálló tartozás mértékét, annak az ingatlanra vonatkozó értékcsökkentő hatását kétséget kizáróan nem bizonyította. A Kúria ezért a bizonyítékok felülmérlegelésére okot adó körülményt nem észlelt, a Pp.206.§ /1/ bekezdésének, illetve a Pp.136.§ /3/ bekezdésének megsértését megállapítani nem tudta.

A peres iratokból kitűnt az is, hogy az elsőfokú bíróság megkeresése alapján C M tanú meghallgatására hatáskörrel és illetékességgel rendelkező külföldi megkeresett bíróság a meghallgatás érdekében minden intézkedést megtett. Minden ismert adatot közölt a lakcímnnyilvántartó hatósággal annak érdekében, hogy az ismeretlen helyen tartózkodó, tanú lakcímét felderítse. Az alperesek ezért alaptalanul sérelmezték, hogy az eljáró bíróságok az eredménytelen kutatást követően, ismételten nem intézkedtek e személy tanúvallomásának beszerzése iránt.

A Kúria mindezekre tekintettel a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp.275.§ /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta. Az alperesek a Pp.270.§ /1/ bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78.§ /1/ bekezdése szerint kötelesek a felperes felülvizsgálati eljárás során felmerült költségeit megtéríteni. E költség a felperesi jogi képviselő munkadíjából áll, amelynek összege a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.)IM rendelet 3.§/5/, /6/ bekezdése, illetve 4/A.§-a alapján a kifejtett jogi képviseleti munkával arányosan, általános forgalmi adóval megemelt összegben került megállapításra.

Az alperesek az illetékefeljegyzési joguk folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 59.§/1/ bekezdése, illetve 74.§/3/ bekezdése alapján kötelesek megtéríteni.

Budapest, 2013. május 16.

Dr.Bodor Mária sk.a tanács elnöke, Dr.Pethőné dr.Kovács ágnes sk.előadó-bíró, Dr.Csóke Andrea sk.bíró

