

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Hollósi István ügyvéd által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a jogtanácsos által képviselt **I. rendű alperes (I. rendű alperes címe)** I. rendű, a Hajdu & Menyhei Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hajdu György ügyvéd) által képviselt **II. rendű alperes neve** (II. rendű alperes címe) II. rendű és a jogtanácsos által képviselt **III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe)** III. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2012. szeptember 19. napján meghozott 19.G.41.512/2008/111. számú ítélete ellen a II. rendű alperes 112., 118. és 119. sorszámon, az I. és III. rendű alperesek 113. sorszámon előterjesztett fellebbezése és a felperes Pf.3. és 5. sorszámon előterjesztett csatlakozó fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatja, és a keresetet teljes egészében elutasítja. Az I., II. és III. rendű alpereseket mentesíti az elsőfokú perköltség fizetése alól.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I., II. és III. rendű alpereseknek személyenként 6.784.000 (hatmillió-hétszáznyolcvannégyezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból, a III. rendű alperesnek 114.300 (egyszáztizennégyezer-háromszáz) forint szakértői díjból, valamint az egyetemlegesen jogosult I. és III. rendű alpereseknek 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) fellebbezési illetékből álló első- és másodfokú együttes perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint kereseti és 2.508.000 (kettőmillió-ötszáznyolcezer) forint fellebbezési és csatlakozó fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes elsődleges keresete annak megállapítására irányult, hogy a II. és III. rendű alperesek által a ... szám alatti, ... helyrajzi számú ingatlan továbbiakban: ingatlan) átruházása tárgyában megkötött adásvétel semmis. Kérte, hogy az elsőfokú bíróság rendelje el az eredeti állapot helyreállítását. Kérte annak megállapítását is, hogy az I. és III. rendű alperesek között 2009. március 24-én létrejött jelzálogszerződés fedezetelvonó és a felperessel szemben hatálytalan. Kötelezze az I. rendű alperest annak tűrésére, hogy a felperes a II. rendű alperessel szembeni végrehajtás sikertelensége esetén az ingatlanra az I. rendű alperes jelzálogjogának figyelmen kívül hagyása mellett végrehajtást vezessen.

Másodlagos kérelmében annak megállapítását kérte, hogy a II. és III. rendű alperesek által megkötött adásvételi szerződés fedezetelvonó, amely a felperessel szemben hatálytalan. Kérte, hogy az elsőfokú bíróság kötelezze a III. rendű alperest annak tűrésére, hogy a felperes a II. rendű alperessel szembeni végrehajtási eljárás eredménytelensége esetén az ingatlanra végrehajtást vezessen. A másodlagos keresetéhez kapcsolódóan is kérte annak

megállapítását, hogy az I. és III. rendű alperes között 2009. március 24-én létrejött jelzálogszerződés fedezetelvonó szerződés, ezért a felperessel szemben hatálytalan. Kérte, hogy az elsőfokú bíróság kötelezze az I. rendű alperest annak tűrésére, hogy a felperes a II. rendű alperessel szembeni végrehajtás eredménytelensége esetén az I. rendű alperes jelzálogjogának figyelmen kívül hagyása mellett az ingatlanra végrehajtást vezessen.

Az első és másodlagos kérelmekhez kapcsolódóan kérte annak megállapítását is, hogy az I. rendű alperes javára bejegyzett 21.290.252 CHF és járulékai, valamint 500.000 CHF és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjogok a törvény erejénél fogva az engedményezéssel megszűntek, ezért a bejegyzések jogszabályba ütköznek, így semmisek, és rendelje el az eredeti állapot helyreállítását.

Harmadlagos kérelme annak megállapítására irányult, hogy az I. és II. rendű alperesek között 2007. január 23-án létrejött hitelszerződés, valamint az annak biztosítésként megkötött jelzálogjog és vételi jogot alapító szerződés, és az ezek alapján megkötött opciós adásvételi szerződés fedezetelvonó szerződés, ezért a felperessel szemben hatálytalanok. Kérte, hogy az elsőfokú bíróság kötelezze a III. rendű alperest annak tűrésére, hogy a felperes és a II. rendű alperes elleni végrehajtási eljárás sikertelensége esetén az ingatlanra végrehajtást vezessen.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a felperes valamennyi - az eshetőlegesen előterjesztett kérelmekre is kiterjedő - keresetének elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a II. és III. rendű alperesek között a Közzetű Földhivatal által az **S.** belterület, ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a természetben **S.**, szám alatt található ingatlan tekintetében 2008. augusztus 25-én létrejött adásvételi szerződés fedezetelvonó, ezért a felperessel szemben hatálytalan. Kötelezte a III. rendű alperest annak tűrésére, hogy a felperes a II. rendű alperessel szembeni 232.267.397 forint összegű követelése és járulékai tekintetében végrehajtást vezessen a III. rendű alperes tulajdonában álló, a Közzetű Földhivatal által az **S.** belterület, ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a természetben **S.**, ... szám alatt található ingatlanra. Megállapította, hogy az I. és III. rendű alperes között 2009. március 24-én a Közzetű Földhivatal által az **S.** belterület, ... helyrajzi szám alatt, és a természetben **S.**, ... szám alatt nyilvántartott ingatlan tekintetében létrejött jelzálogszerződés fedezetelvonó, ezért a felperessel szemben hatálytalan. Kötelezte az I. rendű alperest annak tűrésére, hogy a felperes a II. rendű alperessel szembeni 232.267.397 forint összegű követelése és járulékai tekintetében végrehajtást vezessen a III. rendű alperes tulajdonában álló Közzetű Földhivatal által, az **S.** belterület, ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a természetben **S.**, ... szám alatt található ingatlanra az I. rendű alperes javára bejegyzett 17.335.538,02 CHF és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjogot megelőzően. Megállapította, hogy az I. rendű alperes javára az **S.** belterület, ... helyrajzi számú ingatlan tekintetében 21.290.252 CHF és járulékai, valamint 500.000 CHF és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjogok a törvény erejénél fogva az engedményezéssel megszűntek. Megkereste a Közzetű Földhivatalt, hogy az **S.** belterület, ... helyrajzi szám alatt felvett, a természetben **S.**, ... szám alatti ingatlanra az **I. rendű alperes** javára 21.290.252 CHF és járulékai, valamint 500.000 CHF és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjogot törölje. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Kötelezte az I., II. és III. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 7.750.700 forint perköltséget. Kötelezte az I., II., III. rendű alpereseket, hogy a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000 forint eljárási illetéket egyetemlegesen fizessék meg az államnak külön felhívásra.

Az ítélet indokolása szerint nem alapos az alpereseknek az a hivatkozása, hogy a felperest nem illeti meg a jogosultság ingatlan-nyilvántartási per indítására, mert az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 62. § (1) bekezdésének c) pontja alapján az olyan érdekelt is kérheti a

bejegyzés törlését, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott. Utalt arra is, hogy mindezek elbírálása a per érdemére tartozik, így idézte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 255. § (2) bekezdését, 259. § (4) bekezdését, 373. § (4) bekezdését, 375. §-át, 203. § (1) bekezdését, 207. § (3) és (5) - helyesen (6) - bekezdését. Megállapította, hogy az I. és II. rendű alperes között fennálló hitelszerződés felmondása érvényes és alapos volt, és nem helytálló a felperesnek az opciós jog érvénytelenségére való hivatkozása sem. Utalt a Ptk. 373. § (4) bekezdésének második fordulatra, és ennek kapcsán azt állapította meg, hogy az opciós jog gyakorlására harmadik személy kijelölhető, míg a felperes nem bizonyította, hogy a kijelölés körében a szerződést az I. és III. rendű alperesek színeltek, így a III. rendű alperes az opciós joggal érvényesen élt, és alappal számította be a független értébecslő által megállapított vételáron a tartozásába a II. rendű alperessel szemben fennálló követelést.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában több alkalommal utalt az 1/2001. PK véleményre. Megállapította, hogy a 2005. október 24-én felszámolás alá kerülő felperes felszámolója 2006. szeptember 27-én hatályosan mondta fel a II. rendű alperessel megkötött szerződést, így a szerződésből eredő követelés ebben az időpontban lejárttá vált. A II. rendű alperes vagyona a könyvszakértői vélemény alapján a felperes követelésének kielégítésére nem szolgált fedezetül, a hátrasoroltsága pedig ebben az időpontban megszűnt, így a felmondás folytán már nem hátrasorolt kötelezettségként kellett volna a követelést a könyvekben szerepeltetni. Az opció gyakorlása során meghatározott 3.100.000.000 forint vételár az ingatlan forgalmi értékét meghaladta, ezért az elszámolás szabályszerűen és a jogszabályi követelményeknek megfelelően történt, és nem állapítható meg, hogy a szerző félnek az adásvételből ingyenes előnye származott volna. Az I. rendű alperesnek azonban vizsgálni kellett volna a II. rendű alperes könyveit, szerződéses állományát, kötelezettségállományát, mert mindez az I. rendű alperesnek a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvényben (a továbbiakban: Hpt.) szabályozott prudens működés követelményének szabályaival összhangban álló kötelezettsége volt, és észlelnie kellett volna a II. rendű alperesnek a felperessel szemben fennálló több mint 200.000.000 forint összegű tartozását, megnyilatkoztatva a tartozásról attól függetlenül, hogy az 2019-es lejáratnál hátrasorolt kötelezettségként lett meghatározva. Ha ennek megfelelően jár el, tudnia kellett volna a felperessel szemben fennálló, akkor már a szerződéskötés időpontjában, 2007. január 23. napján lejárt tartozásról. Annak következtében, hogy a III. rendű alperes az I. rendű alperes egyszemélyes tulajdonlásával működő gazdasági társaság, az I. rendű alperes által tudott vagy tudomással bírandó tényekről a III. rendű alperesnek is kellő gondosság mellett tudnia kellett volna, így a szerződés hatálytalanságát az I. és III. rendű alperesek rosszhiszeműsége miatt állapította meg. Az I. és III. rendű alperesek a jelzálogszerződés 2009. március 24-ei megkötésének időpontjában már tudtak a felperesnek a II. rendű alperessel szemben fennálló követeléséről. A II. rendű alperes vagyona a követelés fedezetül nem szolgált, míg a hátrasoroltság tekintetében a könyvszakértői vélemény alátámasztotta, hogy ebben az időpontban a II. rendű alperes könyvei a felperesi követelést hátrasorolt kötelezettségként már nem tarthatják nyilván. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy I. és III. rendű alperes „nem léphet sorrendben a felperes elé” a korábban fennálló követelése tekintetében, ezért az I. és III. rendű alperes között létrejött jelzálogszerződés is fedezetelvonó és a felperessel szemben hatálytalan. Megállapította, hogy az I. rendű alperes korábbi jelzálogjoga a követelés III. rendű alperesre engedményezésével és az ingatlan tulajdonjogának a III. rendű alperes általi megszerzésével megszűnt. A jelzálogjog bejegyzésekor a konfúzió ugyan nem történt meg, ezért a jelzálogjogok bejegyzése nem semmis, ellenben az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a felperes indíthatott törlési pert, amelyet az elsőfokú bíróság megalapozottnak talált.

A másodlagos kereseti kérelem teljesítése folytán a harmadlagos eshetőlegesen előterjesztett kereseti kérelmet érdemben nem bírálta el. Megállapította, hogy a tanúvallomásoknak a per eldöntése szempontjából nem volt szerepe, míg az üzleti titokká minősített iratok vonatkozásában a felperes eljárásjogi kifogását nem találta megalapozottnak.

Az ítélet elleni fellebbezésükben az I. és III. rendű alperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének teljes elutasítását kérték. Kihangsúlyozták, hogy a zálogjog ugyanannak a követelésnek volt a biztosítéka, mint amelynek az opciós jog. Az opció lehívása annak tudatában történt, hogy az I. rendű alperes követelését első ranghelyi jelzálogjog biztosítja. A valóságban tehát a felperes követelésének az ingatlan eleve nem volt már fedezete, így az alperesek nem vonhatták el a felperes követelésének fedezetét. A Ptk. 203. §-ának nem az a rendeltetése, hogy az arra alapított keresettel a korábbinál előnyösebb pozícióba kerüljön a felperes, hanem azt szolgálja, hogy olyan helyzetbe hozza a követelés jogosultját, mint amilyen helyzetben az eredetileg volt. A konfúzió csak 2008. november 10-én következett be, a III. rendű alperes tulajdonjogát ezen a napon jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. A Ptk. és az Inyvtv. sehol nem tartalmazza azt, ami az ítélet indokolásában szerepel, hogy a tulajdonjog bejegyzése, így a konfúzió is az ingatlan-nyilvántartási kérelem benyújtása napjára visszamenő hatályú. Mivel a felperes által fedezetelvonónak állított szerződés megkötésekor az I. rendű alperes jelzálogjogai fennálltak, és az engedményezéssel nem szűntek meg, ezen az alapon sem lehet alapos az elsőfokú ítélet azon hivatkozása, hogy jelzálogjogokat figyelmen kívül kell hagyni. Az elsőfokú bíróság nem tért ki arra, hogy az I. rendű alperes a Hpt. melyik szabályát sértette meg a hitelezéskor, és azt sem fejtette ki, hogy mit kellett volna tenni, ha a hitelezéskor tudomást szerez a felperes követeléséről, vagy akár annak igény állapotába kerüléséről. Ebben az esetben ugyanakkor a felperes mellett a többi más, harmadik személyt - ide értve a ... is - sem elégítette volna ki a II. rendű alperes az I. rendű alperes által nyújtott hitelből. Az I. rendű alperes a Hpt. rendelkezéseinek és a hitelezés szabályainak betartásával járt el akkor, amikor a II. rendű alperest közokiratban, a hitelszerződésben nyilatkoztatta meg arról, hogy nem áll fenn lejárt tartozása más, harmadik személyek felé. Az I. rendű alperes a hitelezéskor abban a tudatban volt, hogy a felperes és a II. rendű alperes közötti kölcsönszerződés lejáratára későbbi, mint az I. és II. rendű alperesek közötti hitelszerződés futamideje. Az I. rendű alperes nem járhatott volna el gondosabban annál, mint hogy a II. rendű alperes 2005. évi mérlegét beszerzi, illetve vezető tisztségviselőjét közokiratban megnyilatkoztatja a fennálló lejárt tartozásokról, így a prudens működéshez elvárt nyilatkozat közokiratban megtörtént. A II. rendű alperesnek az a nyilatkozata, hogy nem áll fenn lejárt tartozása más, harmadik személyek felé, a felperest is magában foglalja. Az elsőfokú bíróság a rosszhiszeműség körében sem az adásvételi szerződés időpontjára nézve vizsgálta az I. rendű alperes tudomását, összemosta az elvileg nem is vizsgált harmadlagos kereseti kérelmet a másodlagos kérelemmel, és nem azt a másodlagos kérelem körében felmerülő tényállási elemet vizsgálta, hogy az I. rendű alperes az adásvételi szerződés létrehozásakor tudott-e a felperes követeléséről, hanem azt, hogy a hitelszerződés megkötésekor tudott-e, vagy tudnia kellett-e róla. A perben nem merült fel olyan adat, amely szerint 2008. augusztus 22-én az I. rendű alperes tudott vagy tudnia kellett volna a felperes lejárt követeléséről, 2006-2007. évre a II. rendű alperes ugyanis nem adott le mérleget, illetve a követelést hátrasorolt hosszú lejáratú kötelezettségként szerepeltette. Az I. rendű alperesnek tehát nem is volt lehetősége tudomást szerezni a követelés lejárt státuszáról. A kölcsönszerződés megkötésekor és a vételi jog gyakorlásakor is még vitatott volt a felperes és a II. rendű alperes között, hogy a kölcsönszerződést jogszerűen mondta-e fel a felperes felszámolója, és ezáltal esedékessé vált-e. Ezen jogvita miatt kialakult perben már csak az opció lehívása után született jogerős döntés.

Az opció lehívásakor az **R.** Zrt. a III. rendű alperes tulajdonosa volt, és az I. rendű alperes az **R.** Zrt.-nek volt a tulajdonosa. A felperesnek pedig azt kellett volna bizonyítania, hogy a III. rendű alperes tudott, vagy tudnia kellett a felperes követeléséről. A tulajdonolt társaság sem a perbeli esetben, sem általában nincs felruházva kontrolljogokkal az anyacéget illetően, így az elsőfokú bíróság megállapítása minden alapot nélkülöz. A III. rendű alperes nem állt hitelezési kapcsolatban a II. rendű alperessel, így nem vizsgálhatta azokat a kérdéseket, melyeket az I. rendű alperes állítólagosan elmulasztott vizsgálni. A III. rendű alperes rosszhiszemősége tehát kizárt, mert az csak oly módon értelmezhető, hogy tudott a felperes követeléséről, ez azonban a perben nem bizonyított. A felperes követelésének lejártát és időpontját, esedékességét semmilyen közhiteles vagy egyéb nyilvántartás nem tartalmazza, így nem értelmezhető az ítéletnek az az állítása, hogy a felmondás miatt a követelés hátrasoroltságát a II. rendű alperes könyveiben meg kellett volna szüntetni. Az elsőfokú bíróság nem tulajdonított semmilyen jogi jelentőséget annak, hogy a II. rendű alperes a felperesből való kiválással jött létre, és egyúttal átvállalta annak a projekttel kapcsolatos összes szerződéses kötelezettségét. A II. rendű alperes a projekthitelt az I. rendű alperes által nyújtott kölcsönből fizette vissza, így az I. és II. rendű alperes a felperest mentesítette a kölcsönt jóval meghaladó összegű kötelezettségvállalás alól, arra is tekintettel, hogy a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (a továbbiakban: Gt.) 70. §-a szerint átalakulás esetén a jogelőd gazdasági társaság tagjainak felelőssége megállapítható, ha a jogutód gazdasági társaság nem tesz eleget helytállási kötelezettségének.

A hátrasoroltságnak a kielégítési alap szempontjából is van jelentősége, és a könyvszakértői vélemény megállapításait az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte. A könyvszakértői vélemény nem tartalmaz olyan következtetést, hogy a felmondás folytán már nem hátrasorolt kötelezettségként kellett volna a könyvekben a követelést szerepeltetni. Utal arra, hogy a 2010. március 26-ai dátummal készített éves beszámolóban a kölcsöntartozás már nem szerepel a hátrasorolt kötelezettségek között. A felperes joglemondása teljesen egyértelmű, a törlesztések sorrendjében a tulajdonosok előtti legutolsó helyen áll, azt a vállalkozó felszámolása vagy csődje esetén csak a többi hitelező kielégítése után kell kielégíteni. Az időbeliség problémájára választ ad a felszámolásra való utalás, ott ugyanis nincs jelentősége annak, hogy mikor keletkezett az előnyösen rangsorolt követelés, a hátrasoroláskor már ismert volt-e vagy sem. Fel sem merül így a felperesi joglemondás kiterjesztő értelmezése, a kielégítési sorrendre vonatkozó kötelezettségvállalás a hátrasoroltság esetleges megszűnése esetén is fennmarad.

A Ptk. 319. § (2) bekezdését idézve az alperesek előadták, hogy a felmondás valóban megszüntette a kölcsönszerződést, azonban nem érintette a szerződésszerű visszafizetésre vonatkozó kötelezettséget, amiből következően a kölcsönt továbbra is szerződés szerinti összegben és sorrendben, tehát a tulajdonosok előtti utolsó helyen kellett visszafizetni. A könyvszakértő ezzel kapcsolatos véleménye azért nem vehető figyelembe, mert ennek megítélése nem szakértői, hanem jogkérdés, amelyre a szakértőnek nem volt kompetenciája. A vagyontárgyat korábban a III. rendű alperes érvényes adásvételi ügylet alapján szerezte meg, az arra alapított jelzálogjog mint teher nem lehet fedezetelvonó, arra tekintettel, hogy a nem a kötelezett tulajdonában álló vagyontárgy nem lehet kielégítési alapja a felperes követelésének. A II. rendű alperes rosszhiszemősége sem áll fenn, mert az adásvételi szerződés létrejöttékor a jogintézmény jellegéből fakadóan nem tett semmilyen nyilatkozatot, nem volt befolyása a szerződés létrejöttére, így az ő rosszhiszemősége is kizárt volt, ugyanakkor a Ptk. 203. § (1) bekezdése szándékos fedezetelvonást feltételez mind a kötelezett, mind a vele szerződő fél részéről. A II. rendű alperes mérlegének és főkönyvi kartonjainak elemzése csak egy pillanatnyi képet ad a II. rendű alperes vagyoni helyzetéről, amely nem alkalmas annak alátámasztására, hogy a II. rendű alperesnek nem volt egyéb olyan vagyona, amelyből a felperes kielégítést kereshetett volna. A felperes tényállításának bizonyítására nem

könyvszakértő kirendelése, hanem a kellő időben megindított végrehajtási eljárás lett volna alkalmas. A szakvélemény ugyan azt állapította meg a fedezet vonatkozásában, hogy a felperesi követelésre 14.101.000 forint fedezet jut, azonban ha a II. rendű alperes aktív - a hitelező kielégítésére szolgáló - vagyonát vesszük alapul a kötelezettségek levonása nélkül, akkor az aktív vagyon meghaladja a felperes követelését, így megállapítható, hogy az adásvételi szerződés létrejöttének időpontjában a II. rendű alperes a per adatai alapján rendelkezett a felperes kielégítéséhez szükséges aktív vagyoni eszközzel. Nem valós és iratellenes így az ítélet indokolásában több helyen szereplő azon hivatkozás, mely szerint az ingatlan szolgált egyedül a felperes követelésének fedezetéül.

Sérelmezték, hogy az ítélet nem vette figyelembe azt sem, hogy a felperes követelésének egy kisebb része megtérült, és a részleges pernyertességre tekintettel az elsőfokú ítélet perköltségről hozott rendelkezésének megváltoztatását a per főtárgyában meghozott döntéstől függetlenül is kérték.

A II. rendű alperes fellebbezése elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítására, másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítására irányult.

Állítása szerint az opciós szerződés megkötésekor és az annak alapján megkötött adásvételi szerződés létrejöttékor nem derülhetett ki a könyvelési anyagokból, hogy a felperes követelése nem hátrasorolt. A hátrasoroltság megszűnését csak a Megyei Bíróság 2008. október 13-án kelt marasztaló ítélete deklarálhatta, oly módon, hogy az kívül álló harmadik személyek, így a finanszírozó pénzintézet és annak leányvállalata előtt is ismertté váljon, vagy legalábbis amelyről tudniuk kellett volna. A könyvszakértői vélemény is tényként állapítja meg, hogy a 2009. május 29-ei 2008. évi beszámoló módosításában jelent meg először a követelés akként, mint amely nem hátrasorolt, így az alperesek, de különösen a vételi jog gyakorlására kijelölt III. rendű alperes rosszhiszeműségének megállapítása alaptalan, és a rendelkezésre álló bizonyítékokkal ellentétben álló. Éppen az alperesi oldal jóhiszeműségét támasztja alá az a körülmény, hogy a 2007. január 23-ai hitelszerződés a II. rendű alperes valamennyi ismert és nem hátrasoroltként nyilvántartott követelésének kielégítését írta elő, vagyis a hitelszerződés és annak biztosítékai egyaránt azt a célt szolgálták és eredményezték, hogy a II. rendű alperes kívülállókkal szembeni tartozásait rendezzék.

Tévedett az elsőfokú bíróság abban is, hogy a perbeli ingatlanon fennálló egyéb kötelezettségek, terhek az adásvételi szerződés fedezetelvonó jellegének megállapítását nem befolyásolják. Hivatkozott az 1/2001. PK vélemény 5. pontjához fűzött indokolásra, a BDT 2009/9/151. számú eseti döntésére azzal, hogy tényként állapítható meg: a II. rendű alperes vagyonának jelentős részét kitevő ingatlan 2004. óta jelentős, az ingatlan értékének lényegében az egészét kitevő banki hitelekkel, illetve azok biztosítékaival terhelt. Az I. rendű alperes a korábbi ...-hitelt kiváltó I. rendű alperes által biztosított hitelt dologi fedezet mellett biztosította, az azt biztosító mellékkötelezettségek az eredeti ...-terhek törlését 2007. április 17-én elrendelő határozatokat megelőző időpontban jöttek létre, és nyertek bejegyzést 2007. január 25-én az ingatlan-nyilvántartásba. A törlő határozat dátuma miatt tehát az ingatlan nem képezhetette fedezetét a felperes követelésének, és a támadott szerződések nem valósíthatták meg a fedezet részbeni vagy teljes elvonását. Az elsőfokú bíróság a fedezetelvonó jelleg vizsgálatánál a hitelszerződés megkötésének napján és nem az opció gyakorlásakor fennállt körülményeket értékelte, és nem vizsgálta az Inyvtv. jelenleg hatályos 62. § (1) bekezdés c) {korábbi b)} pontja szerinti törlési per megindításának eljárási feltételeit sem.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Kiemelte, hogy az opció lehívásának a lehetőségét a hitelszerződéssel egyidejűleg megkötött vételi jogot alapító szerződés hozta létre. Az alperesek

már a fedezetelvonást megelőző időpontban, a hitel és az opciós szerződés megkötésekor is rosszhiszeműnek minősültek, vagyis tudniuk kellett a felperes követeléséről, és ez a későbbi időpontban megvalósuló fedezetelvonáskor ugyanúgy fennállt, mert kizárt, hogy időközben jóhiszeművé válhattak volna. Ezért a fedezetelvonás időpontjában a rosszhiszeműség éppen úgy fennállt, mint a korábban. Hangsúlyozta, hogy az adós teljes vagyona a követelés fedezete, így az ingatlan a követelés fedezete lett volna, és ez a helyzet addig az időpontig állt fenn, amíg az opciós adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog át nem szállt a III. rendű alperesre. Az, hogy a rajta lévő teherre tekintettel a végrehajtás menetében az értékesítéskor ténylegesen fedezni fogja részben vagy egészben a követelést, egy olyan jövőbeli kérdés, amit valójában érdemben megválaszolni nem lehet, de az biztos, hogy ha az adós vagyonából kikerül az ingatlan, azt követően már fedezetül semmiképpen nem szolgálhat. Fenntartotta azt az állítását, hogy az ingatlanforgalmi szakvélemény elfogadhatatlan. A konfúzióra vonatkozó törlési kérelem önálló kereseti kérelem volt, nem szolgált sem a másodlagos, sem a harmadlagos kereseti kérelem indokául vagy alátámasztásául. A konfúzió a törvény erejénél fogva következik be, és ennek semmi köze a szerződés relatív hatálytalanságához. Az pedig, hogy augusztusban vagy novemberben történt-e, teljesen mindegy. A hitelintézeteknek a hitelezéskor a tőlük elvárható gondossággal kell eljárniuk, és nem helytálló az alpereseknek az a gondolatmenete, hogy a hitelintézetek hiába kötnének ki biztosítékot, ha utóbb az ő követelésüket megelőzően létrejött követelések megelőzhetnék a biztosítékok ellenére a követelésüket, mert itt csak annak van jelentősége, hogy olyan követelés, amelyről nem tudott és kellő gondosság tanúsítása esetén sem tudhatott, nem alapozhatja meg a Ptk. 203. §-ának alkalmazását. A prudens működés előírásai kapcsán kifejtett indokokat teljes egészében helyesnek ítélte meg a felperes, az I. rendű alperesnek a mérleg alapján észlelnie kellett volna a kötelezettséget, és a szerződés alapján azt is, hogy a követelés alaptalanul szerepel hátrасoroltként a mérlegben, mert a számviteli törvény kogens előírásait a szerződés nem tartalmazza. Azt a tényt, hogy a III. rendű alperes áttételesen áll az I. rendű alperes egyszemélyi tulajdonában, azért nem tartalmazza az elsőfokú ítélet, mert maga az I. és III. rendű alperes hivatkozott többször a per folyamán arra, hogy a III. rendű alperes egyszemélyi tulajdonosa az I. rendű alperes.

A Gt. 168. § (1) bekezdésére való alperesi hivatkozás hibás. A követelés nem volt hátrасorolt, de ha hátrасorolt lett volna, ez a jellege a szerződés felmondásával - mint ahogy ezt a könyvszakértői vélemény is tartalmazza - megszűnik. Ezt a tényt pedig kellő gondosság tanúsítása esetén az I. rendű alperesnek és ezen keresztül a III. rendű alperesnek tudnia kellett volna. Annak, hogy a II. rendű alperes kiválással jött létre, nincs érdemi jelentősége, míg a joglemondás tekintetében a felperes egyetértett az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásával.

A per alatt bejegyzett I. rendű alperes javára szóló jelzálogjogot alapító szerződés fedezetelvonó szerződés. A II. rendű alperes rosszhiszeműségének nincs relevanciája, mert annak a vele szerződő fél tekintetében kell fennállnia, a II. rendű alperes rosszhiszeműsége attól függetlenül fennáll, hogy az opciós adásvételben ebben az időpontban a közreműködésére nem volt már szükség. A könyvszakértő a II. rendű alperes számviteli nyilvántartásaiból megállapította, hogy 2008. október 10-én a társaság eszközei - figyelemmel a társaság egyéb kötelezettségeire - nem nyújtottak fedezetet a felperes kötelezettségének kielégítésére. Ezt a megállapítást az alperesek nem vitatták, a szakvélemény kiegészítését nem kérték, és nem kérték új szakértő kirendelését sem, így a másodfokú eljárásban ezek a mulasztások már nem pótolhatók.

A II. rendű alperes téved, hogy a szerződés visszterhessége kizárná a Ptk. 203. §-ának alkalmazását. Az alpereseket terhelő fokozott gondossági kötelezettség alapján a mérleg vizsgálatán felül terhelte az egyéb könyvelési iratok és a szerződés vizsgálata, egyrészt a szerződéskötéskor, másrészt időszakosan, a szerződés folyamatában is. Észlelnie kellett volna, hogy nincs szó hátrасorolt követelésről, másrészt ha hátrасorolt is lett volna, az felmondással megszűnt. A

fedezetet elvonó rosszhiszemű hitelező és az, akinek a követelése elől a fedezetet elvonta, éppen a Ptk. 203. §-a alapján nem tekinthető egymással versengő hitelezőknek, és velük kapcsolatban a jogos és méltányos érdekek vizsgálata sem merülhet fel. A felperesnek semmilyen módon nincs arra lehetősége, hogy egy tulajdonában nem álló ingatlanról az ingatlanügyi hatóságtól olyan teher törlését kérje, melynek nem ő a jogosultja.

A felperes csatlakozó fellebbezést nyújtott be, amelyben az ítélet indokolásának a megváltoztatását kérte egyrészt azzal, hogy a másodfokú bíróság egészítse ki a felperes kérelmeinek indokait ismertető részét, másrészt azzal, hogy a kölcsönszerződés nem tartalmazza a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 42. § (4) bekezdésében előírt kötelező kritériumokat, ezért a követelés a törvényi feltételek hiányában nem minősül hátrasoroltnak. Kérte a 14. oldal 2. bekezdésének helyébe az általa megfogalmazottak felvételét, amelyben az ingatlanforgalmi szakvéleménnyel kapcsolatos aggályait részletezte, és annak megállapítását, hogy a perben rendelkezésre álló egyéb adatok alapján a III. rendű alperes a forgalmi értéknél alacsonyabb áron jutott az ingatlan tulajdonjogához, és így a szerződésből ingyenes előnye származott.

A felperes elsődleges keresetének elutasítása a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 228. § (4) bekezdése folytán fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a másodlagos kereset elbírálását érintő rendelkezését, valamint a másodlagos kereseti kérelem eldöntésétől függően előterjesztett harmadlagos keresetet vizsgálta.

Az alperesek fellebbezése alapos, a felperes csatlakozó fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a kereset eldöntéséhez szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta, azonban a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével a következő indokok miatt nem értett egyet.

Az I. és II. rendű alperes között az I. rendű alperes által nyújtott kölcsön biztosítékként a Ptk. 375. §-ában – az adásvétel különös nemeként – szabályozott vételi jogot engedő megállapodás jött létre. Ennek tárgya nem a dolog tulajdonának átruházása, hanem olyan egyoldalú hatalmasság engedése, amellyel a II. rendű alperes a tulajdonjog részjogosítványát képező rendelkezési jogából eredően – a szerződésben kikötött feltételtől függő hatállyal – lehetővé tette a tulajdon egyoldalú jognyilatkozattal történő megszerzését. A vételi jog gyakorlásával egyidejűleg a vevőnek az eladó további akaratnyilatkozata nélkül kötelmi hatályú jogosultsága keletkezik a vagyontárgy tulajdonának dologi hatályú megszerzésére, míg az eladó ezzel egyidejűleg jogosulttá válik az opciós szerződésben kikötött vételár követelésére. A vételi jogot keletkeztető megállapodás alapján a későbbi időpontban bekövetkező tulajdonosváltás ezért nem tekinthető önálló – a vételi jogtól független – kötelelemnek, így a vételi jog gyakorlása alapján bekövetkező tulajdonváltás nem minősül újabb adásvételi szerződésnek.

A Ptk. 203. § (1) bekezdése szerint megvalósuló relatív hatálytalanság ténybeli alapja a harmadik személy követelésének kielégítését megghiúsító szerződés megkötése. A fedezet esetleges elvonását ezért nem a tulajdonváltáshoz vezető egyoldalú hatalmasság gyakorlása, hanem a kötelmet létrehozó vételi jogot alapító megállapodás megkötése keletkeztetheti, míg a tulajdonjogot megszerző személynek a dologra vezetett végrehajtás túrésának kötelezettsége a vételi jogot alapító szerződés relatív hatálytalanságának következménye.

Mindezekre tekintettel a felperes másodlagos kereseti kérelme önmagában eleve nem teljesíthető, mert a II. és III. rendű alperes között adásvételi szerződés nem jött létre, míg a III. rendű alperes tulajdonszerzésének relatív hatálytalansága kizárólag a vételi jogot alapító szerződés fedezetelvonó jellegének függvényében vizsgálható. Erre tekintettel a másodfokú bíróság a

felperes másodlagos és harmadlagos kérelmeit azok együttes tartalma alapján bírálta el.

A biztosítéki céllal megkötött opciós szerződés korlátozott, feltételtől függő egyoldalú jogot hoz létre, amelyben a szolgáltatás - a jog engedésének - értékét a biztosítéki jelleg is befolyásolja, mert az opció tárgya a szerződésben kikötött pénzzolgáltatás helyett speciális fedezetet jelent a kölcsön visszafizetésének elmulasztása esetén. A kölcsön folyósításának futamideje alatt fennálló függő helyzetben a biztosítékként felajánlott ingatlan forgalmi értéke - az ingatlanra fordított beruházás értéknövelő hatásától, illetőleg az adott időszakban fennálló piaci viszonyoktól függően - lényegesen megváltozhat, így a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti értékarányosság fenntartását segíti elő, ha a felek az opciós vételárat a tulajdonátszállás időpontjában irányadó piaci értékhez viszonyítva határozzák meg. A felek az opciós megállapodást ennek megfelelően kötötték meg, a vételárat meghatározták, míg a vételi jog engedése kifejezetten az I. rendű alperes által folyósított kölcsön biztosítékeként szolgált. Gazdálkodó szervezetek között a jogügyletből ingyenes előny abban az esetben keletkezik, ha a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti értékegyensúly olyan mértékben hiányzik, hogy az semmilyen racionális gazdasági döntéssel nem magyarázható. A biztosítéki céllal megkötött opciós szerződésnél az ingatlan elméletileg meghatározható forgalmi értéke és a tényleges vételár közötti különbség önmagában ingyenes előnyt nem eredményezhet, mert a vételár kialakításánál az sem hagyható figyelmen kívül, hogy az opciós jog engedésével, mint az adós jellemző szolgáltatásával szemben a bank részéről a szerződéskötés időpontjában fennálló szolgáltatás a biztosítékok tekintetében is magában foglalja azt a pénzügyi tevékenységet, amelynek eredményeképpen az adós a felajánlott biztosítékokra is figyelemmel a kölcsön összegéhez hozzájuthat. Mindezek alapján minden ténybeli alapot nélkülöz a felperesnek az az előadása, hogy a per tárgyát képező jogügylet a vételi jog jogosultjának javára ingyenes vagyoni előnyt eredményezett.

A Ptk. 203. § (1) bekezdésének alkalmazása szempontjából rosszhiszemű magatartásnak az minősül, ha a vételi jog jogosultja tudta, vagy kellő gondosság mellett tudhatta, hogy a szerződés megkötésével más, harmadik személy követelésének kielégítési alapját elvonja.

A hitelszerződés 5. számú mellékletében felsorolt fennálló - a szerződés szerinti teljesítési kötelezettség feltételrendszerébe illesztett - tartozások listája a szerződés 2.2. pontjának alapulvételével azt szolgálta, hogy a célhoz kötött pénzügyi szolgáltatást a II. rendű alperes az I. rendű alperes által ismert tartozások visszafizetésére fordítsa. Mindez nem azt jelenti, hogy a I. rendű alperesnek a kötelelem keretein túlmutató és a szerződésen kívül álló személyekre is kiható kötelezettségét képezte - a közokiratba foglalt nyilatkozat valóságtartalmának ellenőrzésére is kiterjedően - a vagyonmérleg adatainak további vizsgálata, míg a pénzügyi tevékenység prudens működésének jogszabályban is elvárt feltételei elsősorban - a szerződéskötéskor felmérhető kockázatokra figyelemmel - a rábízott és saját forrású vagyonnal való gazdálkodásnak kifejezetten az azonnali és mindenkor saját fizetőképességének fenntartását célozzák (Hpt. 70. §). Ebből következően nem helytálló az elsőfokú bíróságnak az a jogi következtetése, hogy a prudens működés elvárása összefüggésbe hozható azzal a ténnyel, hogy a II. rendű alperes mennyiben ismerte, vagy kellő gondosság mellett ismerhette fel a szerződésnek az alábbiak szerint egyébként sem bizonyított fedezetelvonó jellegét. A per tárgyát képező ingatlanról kiállított tulajdoni lap teljes másolatának tanúsága szerint az I. rendű alperes javára alapított vételi jogot keletkeztető megállapodás megkötésének időpontjában (2007. január 23.) az ingatlant 2004. november 17. óta 11.000.000 EUR, valamint 150.000.000 forint és járulékaik erejéig a Bank Nyrt. javára biztosított jelzálogjog terhelte, és ezt meghaladóan a II. rendű alperesnek a Bank Nyrt.-vel szemben fennálló tartozásait az ingatlan-nyilvántartásba ugyancsak bejegyzett vételi jog is biztosította. A

felek által megkötött hitelszerződés 2.2. pontja tanúsítja, hogy a szerződés kifejezetten a II. rendű alperes adósságrendezését szolgálta, amelynek részét képezte az Nyrt. javára bejegyzett dologi hatályú terhek törlése. A szerződés 2.2. pontja alapján - figyelemmel a törlés későbbi időpontjára - az is egyértelműen megállapítható tény, hogy a Bank Nyrt.-vel szemben fennálló - az ingatlanfedezetet is keletkeztető - tartozást a II. rendű alperes az I. rendű alperes által folyósított kölcsön összegéből egyenlítette ki. Mindezekre tekintettel az alperesek a fellebbezésükben helytállóan hivatkoztak arra, hogy a szerződéskötés időpontjában a jelzálogjoggal és vételi joggal terhelt ingatlan a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 170. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés folytán semmilyen módon nem jelentett valószínű fedezetet a felperes követelésének kielégítésére, így az ingatlan fedezeti jellegének hiányában fenn sem állhatott olyan körülmény, amely az I. rendű alperes rosszhiszemű eljárására bármilyen ténybeli alapot szolgáltat.

A kifejtett indokok alapján a felek által szolgáltatott bizonyítékok értékelésével nem állapítható meg, hogy az I. és II. rendű alperes által megkötött vételi jogot alapító szerződéssel a fedezet elvonásának a Ptk. 203. § (1) bekezdésében foglalt egyetlen törvényi feltétele is megvalósult, mert az ingatlan már önmagában sem jelentett tényleges fedezetet a felperes követelésének kielégítésére, és ebből értelemszerűen következik, hogy az I. rendű alperes a visszterhes jogügylet megkötésével rosszhiszeműen sem járhatott el, így nem áll fenn olyan körülmény, amely a III. rendű alperes tulajdonszerzésének a felperessel szembeni relatív hatálytalanságát megalapozza.

Figyelemmel arra, hogy a felperessel szemben a vételi jog alapján történt tulajdonátzállás fedezetelvonó jellege sem állapítható meg, a III. rendű alperestől és nem a tartozás kötelezettjétől (II. rendű alperes) származtatott jelzálogjogot alapító szerződés a felperes tartozásának fedezetét a Ptk. 203. § (1) bekezdésében foglalt törvényi feltételek megvalósulásának hiányában ugyancsak nem vonhatta el.

A felperes másodlagos kereseti kérelme az I. rendű alperes javára bejegyzett 21.290.252 CHF, valamint 500.000 CHF és járulékainak biztosítékaként bejegyzett jelzálogjog törlésére is irányult, mert állítása szerint a jelzálogjogok engedményezés folytán a törvény erejénél fogva megszűntek. Az Inyvtv. 2012. március 1-je előtt hatályos 62. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a bejegyzés törlését az az érdekelt kérheti keresettel a bíróságtól, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült, vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott. Az ingatlan-nyilvántartási törlési perben a keresettel érvényesített jog alapját a keresetindításra felhatalmazó törvényi rendelkezés keletkezteti, mert a bíróság a közhiteles nyilvántartásba dologi hatállyal bejegyzett jogokra kiható döntést kizárólag azzal a személlyel szemben hozhat, akinek/amelynek fennálló jogosultságait vagy kötelezettségeit az ítélettel meghozott intézkedés valóban érinti. Ebből következik, hogy az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének b) pontja szerint a per megindítására csak az a személy jogosult, akinek/amelynek a perindítás időpontjában meglévő ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogát a bejegyzés érinti (ún. telekkönyvi, vagy ingatlan-nyilvántartási érdekelt). Nem helytálló ezért a felperes „jogi érdekeltiségének” vizsgálatával az ingatlan-nyilvántartási perekre vonatkozó perindítás jogát olyan kiterjesztő módon értelmezni, amely túlmutat az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel, illetve a bejegyzések törlésével keletkező hatályon, mert az Inyvtv. 62. §-a alapján a relatív szerkezetű jogviszonyokból származó jogoknak és kötelezettségeknek csak abban az esetben lehet mindenkiel szemben érvényesülő (dologi) hatálya, ha az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályai szerint a jogérvényesítés eredménye a közhiteles nyilvántartásban megismerhetővé válik (Inyvtv. 5. §).

Az ingatlan tulajdoni lapjának teljes másolatában feltüntetett adatok szerint a vételi jog alapításának (2007. január 25.), majd később a III. rendű alperes

jogszerzésének és az engedményezésnek (2008. augusztus 25.) az időpontjában a felperes az ingatlanon ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joggal nem rendelkezett, tulajdonjogát a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésekor már jóval korábban - 2005. február 8-ai hatállyal - törölték, így részéről nem áll fenn olyan ingatlan-nyilvántartási érdek, amely az Inytv. 62. § (1) bekezdés korábbi b) pont szerinti perindítás jogát megalapozza, ezért nem illeti meg a jogosultság arra, hogy az alperesekkel szemben az Inytv. 62. § (1) bekezdésének korábban hatályos b) pontjában szabályozott törlési pert indítson.

A csatlakozó fellebbezés kizárólag a másodlagos és harmadlagos kereseti kérelem elbírálásának indokait érintette, azonban a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását is megváltoztatta, így a megváltoztatott indokokhoz logikailag kapcsolódó tartalmi kiegészítésekre vonatkozó csatlakozó fellebbezés sem megalapozott.

A kifejtett indokok alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében megváltoztatta, és a felperes keresetét teljes egészében elutasította.

A másodfokú bíróság a pervesztes felperest a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdése értelmében marasztalta az alperesek első- és másodfokú eljárásban felmerült szakértői díjból, valamint ügyvédi munkadíjból, valamint az I. és III. rendű alperes által lerótt fellebbezési illetékből álló perköltségeiben. Az ügyvédi munkadíj összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg. A felperes az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti és csatlakozó fellebbezési illetéket, valamint a II. rendű alperes illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt lefellebbezési illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése értelmében köteles az államnak megfizetni.

Budapest , 2013. május 28.

. Hóbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bleier Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Madarász Anna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: