

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.III.20.059/2014/4. szám

A Szegedi Ítéltábla a **(felszámolószervezet neve)** felszámoló által meghatalmazott Dr. Hercsik Alexandra Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hercsik Alexandra) által képviselt **(felperes neve "f.a.", címe)** alatti székhelyű felperesnek, - a Kaposvári és Bornemisza Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kaposvári Attila ügyvéd) által képviselt **(alperes neve, címe)** (Szerb Köztársaság) lakos alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2013. szeptember 10. napján kelt – és 5.P.22.029/2012/32. számú végzéssel kijavított - 5.P.22.029/2012/22. számú ítéletével szemben az alperes 25. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi alperest, fizessen meg felperesnek 15 napon belül 12.700,- (Tizenkettőezer-hétszáz) Ft másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S :

A 2011. május 16. napján kelt szétválási szerződés szerint a **Z...** Zrt. jogutódaként létrejött a felperesi kft., valamint a **F...** Kft. A szétválási szerződés rendelkezett a vagyonmegosztásról, eszerint a **(település neve)**-i belterület **1.../1** helyrajzi szám alatti ingatlan 4000/12284 tulajdoni hányada a felperes, míg 8284/12284 tulajdoni hányada a **F...** Kft. tulajdonába került. A szerződés értelmében a továbbiakban az érintett ingatlanra bejegyzett 215.900.000,-Ft összértékű jelzálogjogok közül kizárólag az **(pénzüntézet neve)** Zrt. javára fennálló 21.000.000,-Ft összegű keretbiztosítéki jelzálogjog terhelte a felperesi kft. tulajdonába kerülő ingatlanrészt.

A jogutódok javára a tulajdonjog bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, azonban a jelzálogjoggal kapcsolatos megállapodás az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre nem került, a 215.900.000,-Ft-os jelzálogjog továbbra is az egész ingatlant terhelte.

A felperes mint eladó és az alperes mint vevő 2011. szeptember 26. napján adásvételi előszerződést kötöttek a felperes tulajdonában álló ingatlan tulajdoni

hányadra, mely szerződés biztosítékaul az alperes 15.000.000,-Ft foglalót adott át felperes részére. Az eladó vállalta, hogy legkésőbb 2012. február 27. napjáig az ingatlanra bejegyzett 215.900.000,-Ft összegű jelzálogjog törléséről gondoskodik. A végleges adásvételi szerződés megkötésének feltételül az ingatlan tehermentesítését szabták.

A felperes ellen 2012. január 11. napján felszámolás elrendelése iránti kérelmet terjesztettek elő.

A felperes az ingatlan tehermentesítését a szerződésben foglalt határidőig nem teljesítette. A felperes 2012. április 2. napján 30.000.000,-Ft – a foglaló kétszeresének megfelelő – összeg tekintetében tartozáselismerő nyilatkozatot tett, és mivel az összeg visszafizetésére nem volt képes, ezért az ingatlanára az alperes javára 30.000.000,-Ft tőke, valamint ezen összeg után 2012. február 28. napjától a törvényes mértékű késedelmi kamat erejéig jelzálogjogot alapított. A jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

A Bács-Kiskun Megyei Bíróság 15.Fpk.03-12-000055/15. számú végzésével elrendelte a felperesi társaság felszámolását, a felszámolás kezdő időpontja 2012. július 10. napja.

A felperes keresetében a 2011. szeptember 26. napján kelt megállapodás létre nem jöttére, illetve annak érvénytelenségére hivatkozott. Kérte továbbá a 2012. április 2. napján kelt jelzálogjog alapításról szóló szerződés érvénytelenségének megállapítását, és jogkövetkezményként a bejegyzett jelzálogjog törlését az ingatlan-nyilvántartásból. Álláspontja szerint az adásvételi előszerződés a felek között nem jött létre. A felperes abban a tudatban kellett legyen a megállapodáskor, hogy nem az összes keretbiztosítéki jelzálogjog kerül átterhelésre tulajdoni hányadára, hanem csak a szétválási szerződésben szereplő 21.000.000,-Ft összegű jelzálogjog, ezért nem állhatott szándékában a 215.900.000,-Ft összegű keretbiztosítéki jelzálogjog alól tehermentesíteni a tulajdoni hányadát. Másodlagosan hivatkozott arra, hogy az adásvételi előszerződésre vonatkozó megállapodás érvénytelen, mert a felperesi társaság szerződéskötéskor fizetéseképtelen helyzetben volt, így kötelezettségvállalása eleve lehetetlen szolgáltatásra irányult, tudnia kellett, hogy a 215.900.000,-Ft összegű tehermentesítést képtelen teljesíteni. A jelzálogjog alapításról szóló szerződés tekintetében hivatkozott arra, hogy az a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja alapján a felperes hitelezőjét – az alperest – előnyben részesítette, a biztosítékkal nem rendelkező hitelező részére jelzálogjog került alapításra.

Az alperes kérte a kereset elutasítását. Álláspontja szerint a megállapodások érvényesen létrejöttek. Vitatta, hogy a jelzálogjog alapításáról szóló megállapodással őt, mint hitelezőt előnyben részesítették volna, tekintettel arra is, hogy az alperes a felszámolási eljárás során hitelezői igényt nem jelentett be a felszámolóhoz.

Az elsőfokú bíróság 2013. május 20. napján hozott 18. sorszámu részítéletével megállapította, hogy a felperes mint jelzálogkötelezett és az alperes mint jelzálogjogosult között 2012. április 2. napján létrejött jelzálogjog alapításról szóló megállapodás érvénytelen. Megkereste a földhivatalt, hogy a perbeli ingatlanról az alperes javára 30.000.000,-Ft és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjogot törölje. A részítélet indokolása szerint a 2012. április 2. napján létrejött megállapodással a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontjában írtak szerint a felperes hitelezőjét a többi

hitelezővel szemben előnyben részesítette.

Az alperes az elsőfokú bíróság részítéletével szemben fellebbezéssel élt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a peres feleket, hogy az adóhatóság külön felhívására fizessenek meg személyenként 750.000,-Ft eljárási illetéket az állam javára. Megállapította, hogy ezt meghaladóan költségeiket a peres felek maguk viselik. Az ítélet indokolásában az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes, valamint alperes akarata a 2011. szeptember 26. napján létrejött megállapodás megkötésével arra irányult, hogy az ingatlan tehermentesítését követően, adásvételi szerződést kössenek egymással. Ennélfogva a felek között a megállapodás létrejött, a foglaló az alperes részéről a felperes részére átadásra került. A felek nem voltak tévedésben, és a szerződés nem irányult lehetetlen szolgáltatásra sem. A fentiekre figyelemmel megállapította, hogy a 2011. szeptember 26. napján kelt megállapodás foglaló átadásáról elnevezésű dokumentum elsődlegesen létre nem jöttére, másodlagosan annak érvénytelenségére vonatkozó kereseti kérelem alaptalan. A bíróság a Pp. 81. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a pernyertesség-pervesztesség arányban kötelezte a peres feleket az előzetesen le nem rótt peres eljárási illeték megfizetésére.

Az alperes fellebbezésében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a peres eljárási illeték fizetésre vonatkozó részének megváltoztatását akként, hogy a teljes illetéket a felperes viselje. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság korábban 18. sorszámon hozott részítéletében megállapította a felperes, mint jelzálogkötelezett és az alperes mint a jelzálog jogosultja között 2012. április 2. napján létrejött jelzálogjog alapításáról szóló szerződés érvénytelenségét és rendelkezett a bejegyzett jelzálog törléséről. A részítélettel szemben az alperes fellebbezést terjesztett elő, melynek elbírálása folyamatban van. Ezt követően az elsőfokú bíróság 22. sorszámmal hozott ítéletében a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy a felek között 2011. szeptember 26-án kelt megállapodás létrejött és az érvénytelenségre vonatkozó kereseti kérelem alaptalan. Álláspontja szerint, mivel az elsőfokú bíróság a foglaló átadásáról szóló megállapodást érvényesnek nyilvánította, ezáltal egy érvényes és jogilag támadhatatlan megállapodás alapján megkötött, ahhoz szorosan kapcsolódó jelzálogjog alapításáról szóló szerződés fogalmilag nem lehet érvénytelen. Az elsőfokú bíróság azzal, hogy megalapozatlan részítéletet hozott, majd ezt követően hozott ítéletben a peres eljárás illetékét megosztotta a felek között, az alperest indokolatlan költséggel terhelte.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását.

Az ítélet tábla a tényállást annyiban egészíti ki, hogy időközben a Szegedi Ítélet tábla az elsőfokú bíróság részítéletével szembeni fellebbezést elbírálta és a részítéletet helybenhagyta.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a tényállást helyesen állapította meg és abból helytálló jogi következtetésre jutott. Az ítélet indokolásával az ítélet tábla egyetért.

Az alperes fellebbezésében kizárólag az elsőfokú bíróság ítéletének elsőfokú eljárási illeték viselésére vonatkozó rendelkezésének megváltoztatását kérte akként, hogy azt kizárólag a felperes viselje.

A felperes keresetében két szerződés, a 30.000.000,-Ft-os főkötelezettséget megalapozó, 2011. szeptember 26-i, továbbá az annak biztosítására létrejött mellékkötelezettséget alapító 2012. április 2-i megállapodást támadta.

A pertárgyérték – figyelemmel arra, hogy a felperesi kereset a fő- és mellékkötelezettséget alapító okiratokra vonatkozott – ezért 30.000.000,-Ft-ban állapítható meg. A pertárgyérték alapján lerovandó illeték – figyelemmel az Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontban foglalt illeték maximumra is – 1.500.000,- Ft, melyet a felperes keresetlevelére az Itv. 62. § (1) bekezdés i) pont alapján fennálló illetékfeljegyzési joga folytán nem rótt le.

A felperes ellen a felszámolási eljárás 2012. július 10. napján indult. A felszámoló a keresetet 2012. november 12. napján nyújtotta be a bírósághoz, majd a csőd- és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi IL. törvény (Cstv.) 37. § (1), (3) bekezdésében foglalt 180 napos jogvesztő határidő elteltét követően – figyelemmel arra, hogy az alperes a hitelezői igényét a felszámolási eljárásban nem terjesztette elő – 2013. április 9. napján érkezett 7. számú beadványában keresetétől elállt.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 58. § (2) bekezdés szerint, ha a felperes a keresetétől eláll, az illeték a peres eljárás illetékének 30 %-a. Ez jelen esetben az 1.500.000,-Ft-os eljárási illetéknek 450.000,-Ft-ra való mérséklését jelentette volna, melynek viselésére a Pp. 78. § (1) bekezdése, 160. § (1) bekezdése alapján a felperes lett volna köteles.

Az alperes azonban a Pp. 160. § (1) bekezdésében foglalt joga alapján az elálláshoz nem járult hozzá, ezért az eljárási illeték mérséklésének nem volt helye, és a bíróságnak az ügyben érdemben kellett döntenie. Döntésének a Pp. 78-81. §-a alapján a perköltségre is ki kellett terjednie.

Az elsőfokú bíróság az ügyben a 2012. április 2-i mellékkötelezettséget alapító szerződés érvénytelenségét részítélettel megállapította és jogkövetkezmények tekintetében rendelkezett, azonban a részítélet a perköltségről rendelkezést nem tartalmazott. A perköltség viseléséről az elsőfokú bíróság az ítéletben döntött.

A részítélet meghozatalának a Pp. 213. § (2) bekezdése értelmében akkor lehet helye, ha több kereseti kérelem vagy egy kereseti kérelem önállóan elbírálható egyes részei közül valamelyik vonatkozásában további tárgyalásra nincs szükség, azonban a többi kereseti kérelem vagy keresetrész, illetőleg a viszontkereset vagy a beszámítási kifogás elbírálása végett a tárgyalást el kell halasztani.

A Legfelsőbb Bíróság PK 154. számú állásfoglalása részítélet hozatala esetére azt az iránymutatást adja, hogy a részítélettel eldöntött vitás kérdések természetét és azoknak a még el nem döntött kérdésekkel való összefüggését vizsgálva kell eldönteni azt, hogy a Pp. 77. §-a alapján lehet-e rendelkezni a részítéletben a

bíróság tehát mellőzte ugyan a részítéletben a részítélettel elbírált kereset tekintetében a perköltségről való döntést, de ítéletében a részítélettel elbírált keresetre járó költségek viseléséről is rendelkeznie kellett, ahogy ezt meg is tette, a feleket fele-fele részben kötelezte az illeték viselésére.

Az elsőfokú bíróság részítéletével a jelzálogjog alapításáról szóló szerződés érvénytelenségét megállapította és a jogkövetkezményekről rendelkezett, mely döntést a Szegedi Ítéltábla 2014. június 5. napján hozott részítéletével helybenhagyott. E körben a felperes tehát pernyertes lett, és az alperes a Pp. 81. §-a alapján az elsőfokú eljárási illeték jelen kereseti részre jutó részének – 50 %-ának – azaz 750.000,-Ft illeték viselésére köteles.

A 2011. szeptember 26-i megállapodás érvényességének megállapítására vonatkozó keresetet az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította.

Az ítéltábla rámutat, hogy a felek közötti megállapodás tartalma szerint adásvételi előszerződés (Ptk. 208. §), melynek foglalóval történő megerősítése érvényes (BH 2012/198., BH 2002/225.). Az okirat az adásvételi előszerződés valamennyi lényegi kellékét tartalmazza. Helytállóan jutott tehát az elsőfokú bíróság arra a megállapításra, hogy az adásvételi előszerződés létrejött és érvényes. Az ítéltábla utal arra, hogy a felperes érdekkörébe tartozó körülmények – úgymint a felek titkos fenntartása, rejtett indoka – egyébként sem érinti a szerződés érvényességét (Ptk. 207. § (6) bekezdés).

A felperes részéről a tehermentesítés elmaradása szerződésszegés, éppen erre az esetre szólt a foglaló kikötése. A foglaló kétszeres visszafizetésének feltételei (Ptk. 245. §) beálltak és ezt a felperes el is ismerte. A felperes 2011. szeptember 26. napján kelt szerződésre vonatkozó keresete ezért alaptalan, így a Pp. 81. §-a alapján perköltség viselésére köteles.

A felperessel szemben megindult felszámolási eljárásban ugyanakkor az alperes követelését nem jelentette be jogvesztő határidőn belül és ezzel a követelése – jogvesztés folytán – meg is szűnt. A felperes a keresettől elállt, de ehhez az alperes nem járult hozzá. Mivel az alperesnek sincs a megállapodás alapján fennálló követelése a felperessel szemben, az alperes indokolatlanul nem járult hozzá a per megszüntetéséhez. Megszüntetés esetén a felperes az eljárási illeték mérséklése miatt csak 30 %-át lett volna köteles viselni, ezért ezen kereseti követelésre eső 750.000,- Ft eljárási illeték viselésére a felperes csak 30 %-ban kötelezhető, mely 225.000,-Ft, az ezt meghaladó részben, azaz 525.000,-Ft összegben az alperes lenne az illeték viselésére köteles. Figyelemmel azonban arra, hogy a felperes az ítélettel szemben fellebbezést nem terjesztett elő, ezért az ítéltábla az elsőfokú ítéletben megállapított, az elsőfokú eljárási illeték viselésére vonatkozó 50-50 %-os arányra vonatkozó rendelkezést helybenhagyta a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján.

Az alperes fellebbezése eredményre nem vezetett, ezért a Pp. 78. §-a alapján a felperes részére a másodfokú eljárás során felmerült költsége megfizetésére köteles,

mely alapján az ítéltábla ügyvédi munkadíjat a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés, (5), (6) bekezdése alapján – a kifejtett munka mennyiségét is figyelembe véve – mérsékelt összegben állapított meg, a rendelkező részben foglaltak szerint.

S z e g e d, 2014. június hó 5. napján

Dr. Kemenes István sk.
a tanács elnöke

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó sk.
előadó bíró

Dr. Dobler László sk.
táblabíró

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA **Pf.III.20.058/2014/4. szám**

A Szegedi Ítéltábla a **(felszámolószervezet neve)** felszámoló által meghatalmazott Dr. Hercsik Alexandra Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hercsik Alexandra) által képviselt **(felperes neve "f.a.", címe)** alatti székhelyű felperesnek, - a Kaposvári és Bornemisza Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kaposvári Attila ügyvéd) által képviselt **(alperes neve, címe)** (Szerb Köztársaság) lakos alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2013. május 30. napján kelt 5.P.22.029/2012/18. számú részítéletével szemben az alperes 20. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

R É S Z Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja.

Kötelezi alperest, fizessen meg felperesnek 15 napon belül 100.000,-(Egyszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi az alperest, fizessen meg az államnak külön felhívásra 2.400.000,-(Kettőmillió-négyszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S :

A 2011. május 16. napján kelt szétválási szerződés szerint a **Z...** Zrt. jogutódaként létrejött a felperesi kft., valamint a **F...** Kft. A szétválási szerződés rendelkezett a vagyonmegosztásról, eszerint a **(település neve) 1.../1** helyrajzi szám alatti ingatlan 4000/12284 tulajdoni hányada a felperes, míg 8284/12284 tulajdoni hányada a **F...** Kft. tulajdonába került. A szerződés értelmében a továbbiakban az érintett ingatlanra bejegyzett 215.900.000,-Ft összértékű jelzálogjogok közül kizárólag az **(pénzüintézet neve)** Zrt. javára fennálló 21.000.000,-Ft összegű keretbiztosítéki jelzálogjog terhelte a felperesi kft. tulajdonába kerülő ingatlanrészt.

A jogutódok javára a tulajdonjog bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, azonban a jelzálogjoggal kapcsolatos megállapodás az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre nem került, a 215.900.000,-Ft-os jelzálogjog továbbra is az egész ingatlant terhelte.

A felperes mint eladó és az alperes mint vevő 2011. szeptember 26. napján

-2-

adásvételi előszerződést kötöttek a felperes tulajdonában álló ingatlan tulajdoni hányadára, mely szerződés biztosítékaul az alperes 15.000.000,-Ft foglalót adott át felperes részére. Az eladó vállalta, hogy legkésőbb 2012. február 27. napjáig az ingatlanra bejegyzett 215.900.000,-Ft összegű jelzálogjog törléséről gondoskodik. A végleges adásvételi szerződés megkötésének feltételéül az ingatlan tehermentesítését szabták.

A felperes ellen 2012. január 11. napján felszámolás elrendelése iránti kérelmet terjesztettek elő.

A felperes az ingatlan tehermentesítését a szerződésben foglalt határidőig nem teljesítette.

A felperes 2012. április 2. napján 30.000.000,-Ft – a foglaló kétszeresének megfelelő – összeg tekintetében tartozáselismerő nyilatkozatot tett, és mivel az összeg visszafizetésére nem volt képes, ezért az ingatlanára az alperes javára 30.000.000,-Ft tőke, valamint ezen összeg után 2012. február 28. napjától a törvényes mértékű késedelmi kamat erejéig jelzálogjogot alapított. A jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

A Bács-Kiskun Megyei Bíróság 15.Fpk.03-12-000055/15. számú végzésével elrendelte a felperesi társaság felszámolását, a felszámolás kezdő időpontja 2012. július 10. napja.

A felperes keresetében a 2011. szeptember 26. napján kelt megállapodás létre nem jöttére, illetve érvénytelenségére hivatkozott. Kérte továbbá a 2012. április 2. napján kelt jelzálogjog alapításról szóló szerződés érvénytelenségének megállapítását, és jogkövetkezményként a bejegyzett jelzálogjog törlését az ingatlan-nyilvántartásból. Álláspontja szerint az adásvételi előszerződés a felek között nem jött létre. A felperes abban a tudatban kellett legyen a megállapodáskor, hogy nem az összes keretbiztosítéki jelzálogjog kerül átterhelésre tulajdoni hányadára, hanem csak a szétválási szerződésben szereplő 21.000.000,-Ft összegű jelzálogjog, ezért nem állhatott szándékában a 215.900.000,-Ft összegű keretbiztosítéki jelzálogjog alól tehermentesíteni a tulajdoni hányadát. Másodlagosan hivatkozott arra, hogy az adásvételi előszerződésre vonatkozó megállapodás érvénytelen, mert a felperesi társaság szerződéskötéskor fizetéseképtelen helyzetben volt, így kötelezettségvállalása eleve lehetetlen szolgáltatásra irányult, tudnia kellett, hogy a 215.900.000,-Ft összegű tehermentesítést képtelen teljesíteni. A jelzálogjog alapításról szóló szerződés tekintetében hivatkozott arra, hogy az a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja alapján a felperes hitelezőjét – az alperest – előnyben részesítette, a biztosítékkal nem rendelkező hitelező részére jelzálogjog került alapításra.

Az alperes kérte a kereset elutasítását. Álláspontja szerint a megállapodások érvényesen létrejöttek. Vitatta, hogy a jelzálogjog alapításáról szóló megállapodással őt, mint hitelezőt előnyben részesítették volna, tekintettel arra is, hogy az alperes a felszámolási eljárás során hitelezői igényt nem jelentett be a felszámolóhoz.

Az elsőfokú bíróság részítéletével megállapította, hogy a felperes mint jelzálogkötelezett és az alperes mint jelzálogjogosult között 2012. április 2. napján létrejött jelzálogjog alapításról szóló megállapodás érvénytelen. Megkereste a földhivatalt, hogy a perbeli ingatlanról az alperes javára 30.000.000,-Ft és járulécai erejéig bejegyzett jelzálogjogot törölje. A részítélet indokolása szerint a felperesi gazdálkodó szervezet ellen a

Pf.III.20.058/2014/4. szám

a bírósághoz, ezt követően a jelzálogjog alapítására 2012. április 2. napján került sor. A szerződésben a 2011. szeptember 26. napján foglaló átadásról szóló megállapodás alapján a felperessel szemben követeléssel rendelkező alperesnek, mint hitelezőnek, biztosíték nyújtására került sor. Ezzel a megállapodással a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontjában írtak szerint a felperes a hitelezőjét – az alperest – a többi hitelezővel szemben előnyben részesítette. A megállapodás megkötésekor az alperes a felperes hitelezőjének minősült, függetlenül attól, hogy hitelezői igényét utóbb a felszámolási eljárásban nem jelentette be. A bíróság a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltakra figyelemmel megállapította a jelzálogjog alapításáról szóló szerződés érvénytelenségét és rendelkezett a bejegyzett jelzálogjog törléséről.

Az alperes a fellebbezésében kérte az elsőfokú bíróság részítéletének megváltoztatását. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a szétválási szerződés vizsgálatakor igazságügyi szakértőt nem vett igénybe, és helytelenül állapította meg azt, hogy az alperes hitelezőnek minősül a felperes vonatkozásában.

Fellebbezés kiegészítésében – az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatalát követően – hivatkozott arra, hogy a foglaló átadásáról szóló megállapodást az elsőfokú bíróság érvényesnek tekintette, ezért egy érvényes és jogilag támadhatatlan megállapodás alapján megkötött, ahhoz szorosan kapcsolódó jelzálogjog alapításáról szóló szerződés fogalmilag nem lehet érvénytelen.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság részítéletének helybenhagyását. Hivatkozott arra, hogy a felperesi keresetnek nem volt tárgya a szétválási szerződés, továbbá előadta, hogy a felszámolási eljárás iránti kérelem benyújtásának időpontjában hatályos Csődtörvény szerint hitelezőnek a felszámolás kezdő időpontjáig az minősül, akinek az adóssal szemben jogerős és végrehajtható bírósági hatósági határozaton alapuló, nem vitatott vagy elismert, lejárt pénz- vagy pénzben kifejezett vagyoni követelése van. Eszerint az alperes a megállapodás megkötésekor a felperes hitelezőjének minősült. Előadta, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontjában szereplő szabályozásnak éppen a célja veszne el, ha az előnyben részesítés kizárólag bejelentkezett hitelezőkkel szemben történhetne meg, hiszen egy előnyben részesített félnek már nem feltétlen érdeke hitelezőként bejelentkezni a felszámolási eljárásba.

A fellebbezéskiegészítésre előadta, hogy az alperesnek a foglaló átadásáról szóló megállapodás és a jelzálogjogot alapító szerződés közti összefüggésre vonatkozó érvelése logikailag hibás. Érvénytelen megállapodáshoz kapcsolódóan kikötött mellékkötelezettség érvénytelen ugyan, de érvényes megállapodáshoz ettől még kapcsolódhat érvénytelen mellékkötelezettség.

Az ítéletábra a tényállást kiegészíti azzal, hogy az elsőfokú bíróság ítéletével a 2011. szeptember 26. napján kötött megállapodás létre nem jöttére és érvénytelenségére előterjesztett kereseti kérelmet elutasította.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból helytálló jogi következtetésre jutott. A részítelet indokolásával az ítéletábra egyetért.

Az ítéletábra a fellebbezés kapcsán utal arra, hogy a szétválási szerződés vizsgálata jelen pernek nem volt tárgya, ezért e körben indokolatlan volt az alperes azon felvetése, hogy a szétválási szerződés tekintetében szakértő kirendelése szükséges.

Az alperes hivatkozott arra, hogy hitelezőként nem jelentkezett be a felszámolásba, ezért hitelezőnek nem minősül.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja alapján a tudomásszerzéstől 90 napon, de legfeljebb a felszámolást elrendelő végzés közzétételének időpontjától számított egy 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 bíróság előtti beérkezési napját megelőző 90 napon belül és azt követően kötött 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 Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja szerint a felszámoló (és a hitelezők) csak a tudomásszerzéstől számított 90 napos szubjektív határidőn belül, de legfeljebb a felszámolást elrendelő végzés közzétételének időpontjától számított 1 éves jogvesztő határidőn belül (objektív határidő) jogosultak a megtámadási kereset megindítására. A felszámolás 2012. július 10. napján indult, a felszámoló keresetét a jogvesztő határidőn belül (2012. november 12.) nyújtotta be a bírósághoz. A hitelezők a felszámolás elrendelése előtt esedékessé vált követeléseiket a közzétételtől számított 40 napon belül (Cstv. 28. § (2) bekezdés f) pont) vagy 40 napon túl, de 180 napos jogvesztő határidőn belül jelenthetik be a felszámolónak (Cstv. 37. § (1), (3) bekezdés). Megállapítható tehát, hogy a kereset benyújtásakor a hitelezőnek még lehetősége volt a felszámolási eljárásban hitelezői igény érvényesítésére.

A 180 napos jogvesztő határidő elteltét követően a felszámoló bejelentette, hogy keresetétől eláll, melyhez azonban az alperes nem járult hozzá, ezért a bíróságnak a keresetről érdemben kellett döntenie.

A Cstv. 40. §-ának rendelkezései a felszámolás alá került gazdálkodó szervezetek vagyonának hitelezők előli fedezetelvonását szankcionálják, mely jelen részítélettel vizsgált esetben az alperes javára történt jelzálogjog alapítása volt. A vizsgálat nem terjedhet ki sem a felek szándékára, a szerződés céljára vagy annak eredményére. A hitelezők kijátszásának szándéka a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja, a hitelező előnyben részesítése, mint eredmény pedig a Cstv. 40. § (2) bekezdés alkalmazását vonja maga után (BDT 2008/1728.).

A hitelező előnyben részesítése törvényi tényállásának lényege, hogy amikor már fizetéseképtelenség-közelben van az adós, egy már fennálló követelés jogosultja (a hitelező) a jogügylet következtében többhöz, követelésének nagyobb hányadához jut hozzá, mint amennyihez a vele egy rangsorban lévő hitelezők hozzájutnak.

Pf.III.20.058/2014/4. szám

Az alperesi állásponttól eltérően a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja szerinti hitelezői fogalom nem szűkíthető le a felszámolási eljárásban hitelezőként bejelentkezett személyekre. A Cstv. 3. § (1) bekezdés c) pontja szerint ugyanis a felszámolás kezdő időpontjáig hitelezőnek minősül az is, akinek az adóssal szemben elismert, lejárt pénzkövetelése van. Tehát a Cstv. 40. § (1) bekezdés szerinti megtámadási pereknél a hitelezői minőséget a szerződéskötés időpontjában fennálló követelés léte megalapozza. Ahogyan arra az elsőfokú bíróság helyesen utalt, a felperes 2012. február 27. napjáig nem tett eleget az adásvételi előszerződésben vállalt tehermentesítési kötelezettségének, ezért a teljesítés megghiúsulása miatt felelős személyként a foglaló kétszeres összegének visszaadására volt köteles (Ptk. 245. §). A 2012. április 2. napján kelt megállapodásban a felperes erre vonatkozóan tartozáselismerő nyilatkozatot is tett. A 2012. április 2-i megállapodás megkötését megelőzően tehát az alperesnek egy már fennálló kötelem révén követelése állt fenn 30.000.000,-Ft összegben felperessel szemben, azaz az alperes a felperes hitelezője volt.

Mivel az adós a tartozását megfizetni nem tudta, annak biztosítására – külön megállapodással – zálogjogot alapítottak az adós ingatlanán az alperes javára. Biztosíték hiányában az adós a felszámolási eljárásban a Cstv. 57. § (1) bekezdés f) pontja szerint besorolandó követelése – a jelzálogjog alapításával – a Cstv. 49/D. § szerinti kedvező besorolású és kielégítésű követeléssé vált, tehát a többi „f” kategóriás hitelezőhöz képest az adós a szerződés megkötésével előnyben részesült.

Mivel az érvénytelenséget a szerződéskötés időpontjára nézve kell vizsgálni, ezért az a tény, hogy az alperes utóbb nem jelentkezett be a felperessel szembeni felszámolási eljárásba hitelezőként, nem teszi az ügyletet érvényessé.

A fentiek alapján az elsőfokú bíróság részítéletében helyesen állapította meg, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja szerint az alperes, mint hitelező előnyben részesítése a jelzálog alapítással megtörtént.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott jogügylet eredményes megtámadása esetén a Ptk. érvénytelen szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni (Legfelsőbb Bíróság 3/2008. PJE, Cstv. 40. § (1a) bekezdés). Ez az érvénytelenség jogkövetkezménye alkalmazása szempontjából azt jelenti, hogy a Ptk. 237. § (1)-(2) bekezdés szerint kell eljárni, ezért helyesen döntött az elsőfokú bíróság, amikor az érvénytelenség jogkövetkezményeként – az eredeti állapot helyreállítása kapcsán – az alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog törléséről rendelkezett.

Tévesen hivatkozott az adós fellebbezés kiegészítése során arra, hogy az utóbb, az elsőfokú bíróság ítéletével érvényesnek minősített adásvételi előszerződés miatt, a jelzálogjog alapítására vonatkozó megállapodás szükségképpen érvényes. A zálogjog járulékos jellegéből adódóan, ha az alap megállapodás érvénytelen, az azt biztosító mellékkötelezettség is érvénytelen. Ez azonban fordítva nem irányadó. Az

érvényes adásvételi előszerződés alapján fennálló követelés biztosítására utóbb kötött jelzálogszerződés – a jogszabályban foglalt feltételek fennállása esetén – a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja folytán lehet érvénytelen, azaz érvényes szerződés mellett is lehet érvénytelen az annak biztosítására létrejött mellékkötelezettség-vállalás.

A fentiekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésében foglaltak alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése eredményre nem vezetett, ezért a felperes részére perköltség fizetésére köteles, melynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM számú rendelet 3. § (2) bekezdés, (5), (6) bekezdésében foglaltak alapján – a kifejtett ügyvédi munka mennyiségét is figyelembe véve – mérsékelt összegben állapított meg a rendelkező részben foglaltak szerint.

Az alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt illeték viseléséről az ítéltábla a 6/1986. (VI. 26.) IM számú rendelet 13. § (2) bekezdése, 15. § (1), (3) bekezdésében foglaltak alapján határozott.

S z e g e d, 2014. június hó 5. napján

Dr. Kemenes István sk.
a tanács elnöke

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó sk.
előadó bíró

Dr. Dobler László sk.
táblabíró