

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság**

Gfv.VII.30.350/2013/17. szám

A Kúria a Sallay és & Társa Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek dr. Vida Ferenc ügyvéd által képviselt I.r., dr. Mihályi Szabolcs László ügyvéd által képviselt III.r., IV.r., V.r., VI.r., VII.r., VIII.r., valamint dr. Bikay Enikő ügyvéd által képviselt IX.r., dr. Mihályi Szabolcs László ügyvéd által képviselt X.r., a személyesen eljáró XI.r., dr. Mihályi Szabolcs László ügyvéd által képviselt XIII.r., XIV.r., a személyesen eljáró XV.r., a személyesen eljáró XVI.r., dr. Kiss Norbert jogtanácsos által képviselt XVII.r., a személyesen eljáró XVIII.r., a személyesen eljáró XIX.r., a személyesen eljáró XX.r., a személyesen eljáró XXI.r., a személyesen eljáró XXII.r., a személyesen eljáró XXIII.r., a törvényes képviselőjével eljáró XXIV.r., a személyesen eljáró XXV.r., alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Fővárosi Törvényszéken 5.G.41.512/2011. számon indult és a Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.630/2012/17.számú ítéletével jogerősen befejezett perben a jogerős ítélet ellen a felperes 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.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül 25.000,- (huszonötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget a III-VIII.r., X., XII-XIV.r. alpereseknek együttesen, valamint az államnak - felhívásra - 3.500.000,- (hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye felülvizsgálatnak.

I n d o k o l á s

A **B.** belterületalatti, „beépítetlen terület” megjelölésű,szám alatti ingatlan a felperes tulajdonát képezte 2008. december 4.napjától. A XVIII-XXV.r. alperesek részére történt tulajdoni hányadok átruházásával utóbb a felperes tulajdoni hányada 216622/242865-re csökkent.

2010. augusztus 20-án a felperes mint megrendelő és az I.r. alperes mint kivitelező között egy 32 lakásos lakóépület megépítésére, „generál vállalkozói szerződés” megjelöléssel megállapodás jött létre. A felek megállapodtak abban, hogy a felperes a 190.000.000 Ft-os vállalkozói díjat 150.000.000 Ft erejéig az ingatlana 190570/242865 tulajdoni hányadának az I.r. alperesre történő átruházásával, míg a vállalkozói díj további részének erejéig az általa értékesítendő, vagy értékesített lakásokra jutó ellenértéknek az I.r. alperesre engedményezésével egyenlíti ki.

2010. augusztus 20-án a felperes mint eladó és az I.r. alperes mint vevő a felperes ingatlana 190570/242865 tulajdoni hányadának átruházására ugyancsak szerződést kötött. Az I.r. alperes a vételárat 150.000.000,-Ft értékű, a megelőző külön szerződésben meghatározott munka elvégzésével vállalta megfizetni.

2010. november 20-án a felperes 120.000.000 Ft értékű munka elvégzéséről adott ki teljesítési igazolást az I.r. alperesnek.

2010. december 7-én, 16-án és 2011. január 12-én a szerződő felek módosították a 2010. augusztus 20-án kötött ingatlan adásvételi szerződésüket. Megállapodtak abban, hogy az eredetileg megjelölt ingatlan tulajdoni hányad helyett, a felperes csak 153029/242865 részt ruház át az I.r. alperesre. Elismerte azt is, hogy a vevő a bruttó 120.000.000 Ft vételárat maradéktalanul kiegyenlítette. Hozzájárult a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba bejegyzéséhez. Kijelentette egyúttal, hogy nem szavatolja az ingatlan per-, teher- és igénymentességét. Az I.r. alperes elismerte, hogy ennek ellenére kéri a tulajdonjogának bejegyzését. A szerződésmódosítás eredményeként az ingatlan 63593/242865 hányada a felperes tulajdonában maradt.

Utóbb az I.r. alperes tulajdoni illetőségéből a III-IX.r. alperesek tulajdont szereztek, míg a X-XVII.r. alperesek tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme ingatlan-nyilvántartási széljegyben szerepel.

A felperes ellen 2009. június 17-én kezdeményezett felszámolási eljárás megindítását a 2010. november 26-án jogerőre emelkedett, 2011. április 6-án közzétett végzésével rendelte el a Fővárosi Bíróság. A felszámolás kezdőidőpontja az említett végzés közzétételének napja.

Az I.r. alperes a perbeli vállalkozói szerződésből eredő 70.000.000 Ft-os hitelezői igényét a felszámolónak bejelentette azzal, hogy a kivitelezés még folyik.

A felszámoló 2011. július 26-án kelt felszólító levelére válaszolva az I.r. alperes elzárkózott a vállalkozói és az ingatlan adásvételi szerződés megkötését megelőző állapot helyreállítása elől. Vitatta,

hogy a szerződések megkötése a felperes vagyonának csökkentését eredményezte, továbbá, hogy a felperes szándéka a hitelezők kijátszására irányult és arról tudott, illetve tudnia kellett volna. Az I.r. alperes állította azt is, hogy a felperes tulajdoni hányadának elidegenítése nem ingyenesen történt. Tagadta azt is, hogy az ügylet feltűnően értékaránytalan volt. Utalt az építési munkálatok szabad szemmel is észlelhető eredményeire.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen a 2010. augusztus 20-án kötött generál vállalkozói szerződés és az ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítását, tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba visszajegyzését, a későbbi jogszerzők tulajdonjogának törlését, az alperesek tűrésre kötelezését, a földhivatal megkeresését kérte. Másodlagosan - az eredeti állapot helyreállíthatóságának akadályá esetén - a teljesített szolgáltatások peres felek közötti elszámolása iránt terjesztett elő kérelmet. Keresetének jogcímeiként a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 40.§ (1) bekezdésének a) és b) pontjára, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 62.§ (1) bekezdésére, 63.§ (1) és (2) bekezdésére, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 117.§ (1) bekezdésére hivatkozott.

Előadta: az I.r. alperes 2011. május 16-án érkezett hitelezői igényéből szerzett tudomást a perbeli szerződések megkötéséről. Vitatta, hogy az I.r. alperes bruttó 120.000.000,- Ft értékű kivitelezési munkát végzett. Vélekedése szerint, a felperes ingyenesen, vagy feltűnő értékaránytalanság mellett ruházta át az ingatlan hányadának tulajdonjogát az I.r. alperesre. Állította, a felperes által kötött korábbi adásvételi szerződésekből eredő vételár engedményezéssel a felperes mind az ingatlanvagyonát, mind a vevőkkel szemben fennállt követelését elveszítette. A hitelezők kielégítésére ezért nem maradt vagyona. Álláspontja az volt, a felperes hitelezők kijátszására irányuló szándékát igazolja az a tény, hogy a felperes már hosszabb ideje nem tett eleget a fizetési kötelezettségeinek, az alvállalkozói díj megfizetése iránt több per volt vele szemben folyamatban a perbeli szerződések megkötésekor. A felperes szerint, az I.r. alperes tudott, illetve tudnia kellett a hitelezők kijátszására irányuló szándékról. Ezt tükrözik az ingatlan adásvételi szerződés módosítások. Utóbb azt elismerte, hogy az I.r. alperes végzett valamennyi, 120.000.000 Ft-ot el nem érő - kivitelezési munkát.

Az I.r., a III-VIII.r., a IX-XIV.r. alperesek terjesztettek csak elő kereseti ellenkérelmet. Valamennyien kérték a kereset elutasítását, vitatva a kereset jogcímének megalapozására előadott felperesi tényállítások valóságát, a szerződéskötést megelőző állapot helyreállíthatóságát. Az utóbb tulajdonjogot szerzők

hivatkoztak arra is, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhiteles adataiban bízva, ellenérték fejében szereztek tulajdont.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

A felperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyta.

Egyet értett az elsőfokú bírósággal abban, a Cstv. 40.§ (1) bekezdésének a) és b) pontjában írtakra tekintettel a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a perbeli szerződések megkötésével a vagyona csökkent, a felperesi szándék a hitelezők kijátszására irányult, s az I.r. alperes ez utóbbi tényről tudott, illetve arról tudnia kellett, a szerződő felek között ingyenes, vagy feltűnően értékaránytalan jogügylet jött létre.

A másodfokú bíróság kifejtette, az elsőfokú bíróság a Pp. 3.§ (3) bekezdése szerint, a 2011. december 16-án tartott tárgyaláson tájékoztatta a felperest a reá eső bizonyítási teherről. A Pp. 141.§ (2) bekezdése alapján fel is hívta a bizonyítási indítványainak 30 napon belüli előterjesztésére, mellőzés terhe mellett.

A felperes e kötelezettségének azonban nem tett eleget. Bár a 2012. március 8-i tárgyaláson, bizonyos mértékű, de 120.000.000 Ft értéket el nem érő, I.r. alperes által elvégzett kivitelezési munkát elismert, okiratok hiányára hivatkozva, a hitelezők kijátszására irányuló, szerződés kötési felperesi szándékra, az I.r. alperes arra vonatkozó, illetve arra vonatkozóan elvárható tudomására nézve azonban bizonyítási indítványt nem terjesztett elő. A feltűnő értékaránytalanság fennállása tekintetében is, csak az általa elismerten elvégzett kivitelezési munka mértékére utalt. Az elsőfokú bíróság ekkor, a Pp. 3.§ (3) bekezdése szerint tájékoztatást adott arról, hogy a feltűnő értékaránytalanság fennállása, mértéke szakkérdés. A bizonyítás e körben a felperest terheli. Felhívta ezért további bizonyítási indítványainak 15 napon belüli előterjesztésére, ismételten, mellőzés terhével.

A felperes ezután, 2012. április 18-án keresetpontosítást terjesztett elő, amelyben továbbra is csak a perbeli szerződések ingyenességét, vagy feltűnő értékaránytalanságát állította. Bizonyítási indítványa változatlanul nem volt. Azt elismerte, az I.r. alperes folytatja az építési munkálatokat. Csak 2012. szeptember 18-án kérte ügyvezetőjének és a szerződéseket magukba foglaló okiratokat készítő ügyvéd tanúkénti kihallgatását. Igazságügyi szakértő kirendelése iránti kérelmét pedig csak a 2012. október 2-án tartott tárgyaláson, a tárgyalás berekesztésére történt figyelmeztetés után terjesztette elő.

Mindezen tények alapján a másodfokú bíróság úgy ítélte, az elsőfokú bíróság, a Pp. 3.§ (3) bekezdésének, a Pp. 141.§ (2) és (6)

bekezdésének, a bíróságok tájékoztatási kötelezettségéről rendelkező szabályai megtartásával járt el. Helytállóan értékelte a felperes terhére a bizonyítás sikertelenségét, mellőzte a Pp. 3.§ (4) bekezdése szerint az elkésetten előterjesztett bizonyítási indítványt. A perbeli szerződések tartalma, a felek nyilatkozatai alapján okszerű mérlegeléssel jutott arra a meggyőződésre, a felperes és az I.r. alperes között visszterhes jogügyletek jöttek létre.

Az ítélet tábla alaptalannak tartotta a felperesnek a fellebbezésben előadott, a Pp. 163.§ (2) és (3) bekezdésének megsértésére vonatkozó állítását, figyelemmel az I.r. alperes 2012. május 17-i beadványában a felperesi tényállítások vitatására vonatkozó nyilatkozatára. Helytállónak ítélte a rendelkezésre álló bizonyítékok és a felek nyilatkozatai alapján a tényállás megállapítását, az abból levont jogi következtetéseket, a kereset elutasítását.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresete szerinti határozat meghozatalát, másodlagosan a jogerős ítélet elsőfokú ítéletre kiterjedő hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását kérte.

Előadta, hogy a támadott ítélet táblai határozat a Pp. 163.§ (2) és (3) bekezdését sérti. A másik fél által nem vitatott tényeket a bíróságnak valóként kell ugyanis elfogadnia. Állította, az I.r. alperes a 2012. május 17-én kelt első szabályszerű nyilatkozata, a keresetlevélben előadottakkal szemben érdemi védekezést nem tartalmazott. A felperes vélekedése szerint a perbeli szerződésekben származó, az ingyenességre vonatkozó, a formál logika szabályai alapján bizonyítottnak minősülő köztudomású tény is a bíróságoknak valós tényként kellett volna értékelniük. Sérelmezte, habár csak a feltűnő értékaránytalanságot tartották az eljáró bíróságok szakkérdésnek, az ingyenesség tekintetében mégsem tettek tény megállapítást. Előadta, a tulajdonában állt ingatlanhányadok I.r. alperesre történt átruházásával, a III-IX.r. alperesekkel szemben fennálló vételár követelés I.r. alperesre engedményezésével, a teljes felperesi vagyon elveszett. A felperes az eladott ingatlanhányadok után ténylegesen nem jutott ellenértékhez. Vitatta, hogy az I.r. alperes nem tudott, illetve nem tudhatott arról, hogy a felperessel szemben az ügyletkötéseket megelőzően - 2009. június 17-én - felszámolási eljárás megindítása iránt kérelmet terjesztettek elő. Utalt arra is, hogy a perbeli megállapodások létrejötte után pár hónappal - 2010. november 26-án - a felperessel szembeni felszámolási eljárás megindítását elrendelő végzés jogerőre emelkedett.

A felperes szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 3.§ (4) bekezdésében, a Pp. 8. § (1) bekezdésében, a Pp. 141.§ (2) és (6) bekezdésében foglaltakat is. Előadta, az elsőfokú bíróság csak formálisan tájékoztatta a kötelezettségeiről, illetve hívta fel a bizonyítási indítványainak megtételére. Ennek eredménytelenségét követően újabb, a mulasztás jogkövetkezményeire is kiterjedő felhívást nem kapott.

A felperes hivatkozott még a bizonyítékok okszerűtlen, a Pp. 206.§ (1) bekezdését sértő mérlegelésére, a tényállás téves megállapítására, valamint mindezek következményeként, a Cstv. 40.§ (1) bekezdés a) és b) pontjának megsértésére is.

A III-VIII.r., X.r., XII-XIV.r. alperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályban fenntartását kérték. Vitatták a felperes által állított jogszabálysértéseket.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta a Pp. 275.§ (2) bekezdése alapján. Megállapította, hogy a támadott határozat nem jogszabálysértő.

A keresetlevélhez F/9. szám alatt mellékelte, az I.r. alperesnek szóló, a perbeli szerződések megkötését megelőzően fennállt állapot helyre állítására vonatkozó, 2011. július 26-án kelt felszólítására, az I.r. alperes által írt, 6. sorszám alatt az elsőfokú iratokhoz csatolt, 2011. augusztus 10-én kelt válaszlevelében, az azzal azonos tartalmú, jogi képviselő útján 2012. május 17-én előterjesztett előkészítő iratában foglaltakra tekintettel a felperes alaptalanul hivatkozott a Pp. 163.§ (2) bekezdésének megsértésére. Az I.r. alperes ugyanis a felperes által megjelölt, a Cstv. 40.§ (1)bekezdés a) és b) pontjában írt jogszabályi feltételek megvalósulását megalapozó tényeket vitatta. Nem volt a felperes által előadott, olyan kétségbe nem vont tényállítás, amely az eljárás bíróságok által hiányolt bizonyítási indítvány megtételét, bizonyítási eljárás lefolytatását szükségtelenné tették volna. A felperes vélekedésével ellentétben, amint arra a megelőzően hozott ítéletek is utaltak, a perbeli szerződések értelmezésével sem lehetett - az általa állított, köztudomásúnak minősített - ingyenességre következtetni. Az I.r. alperes az ingatlanhányad megszerzése fejében kivitelezési munkálatok végzését vállalta, először 190.000.000 Ft, majd a szerződésmódosítások után, 120.000.000 Ft értékben. A generál vállalkozói szerződés V/1. pontja tartalmazza azt is, hogy az I.r. alperes nem a felperes által az érintett több alperesnek értékesített ingatlanhányadra eső teljes vételár követelést szerezte meg engedményezéssel. Csak a vállalkozói díj hátralékra eső összeg erejéig került sor az engedményezésre. Nem okszerűtlen, a Pp. 206.§ (1) bekezdésének alkalmazásával nem ellentétes ezért az a bírósági megállapítás sem, hogy a felperes és az I.r. alperes

közötti ingatlan hányad átruházás nem volt ingyenes.

A Kúria egyet értett abban is az eljárt bíróságokkal, hogy a Cstv. 40.§ (1) bekezdés a) és b) pontjában írt jogszabályi feltételek megvalósulását a felperesnek kellett bizonyítania a Pp. 3.§ (3) bekezdése, illetve a Pp. 164.§ (1) bekezdése alapján. A jogerős ítéletben írtak szerint, a felperes erre vonatkozóan, a Pp. 141.§ (2) és (6) bekezdése szerint a szükséges tájékoztatást, a mulasztás jogkövetkezményeire vonatkozó kioktatást - nem vitásan, az említett jogszabályok megjelölése nélkül - megkapta. A jogi képviselővel eljárt felperes a Pp. 121.§ (1) bekezdés c) pontja szerint már a keresetlevél benyújtásakor köteles lett volna a tényállításait alátámasztó bizonyítékait megjelölni. A felperes volt ügyvezetőjének meghallgatását, a feltűnő értékaránytalanság bizonyítására szakértő kirendelését már ekkor is kérhette volna. A perben nem merültek fel arra vonatkozó adatok, amelyek az erre irányuló bizonyítási indítvány megtételében, akár a bírósági kioktatást megelőzően, akár az után akadályozták volna.

Mindezekre tekintettel a Kúria a felülvizsgálattal támadott jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes a felülvizsgálati eljárásban ellenkérelmet előterjesztő alperesek jogi képviseleti munkadíjból álló költségét köteles megtéríteni a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint. Ennek mértékét a Kúria a kifejtett tevékenységgel arányban, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján határozta meg.

A felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 62.§ (1) bekezdés i) pontja alapján őt megillető illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az Itv. 74.§ (3) bekezdése, illetve a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése értelmében köteles megfizetni.

B., 2014. június 26.

Dr. Vezekényi Ursula s.k. a tanács elnöke, Dr. Pethőné dr. Kovács Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Osztovits András s.k. bíró