

A Kúria a Dr. Mohos László Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Mohos László ügyvéd által képviselt felperesnek a TAXO Vagyonkezelő és Gazdasági Szakértő Korlátolt Felelősségű Társaság, ügyintéző: Muth Ferenc felszámolóbiztos által képviselt I.r., Spáhné dr. Szilágyi Éva ügyvéd által képviselt II.r., dr. Szöllősi Szabolcs ügyvéd által képviselt III.r. alperesek ellen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése és szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Kaposvári Törvényszéknél 2.G.40.115/2011. szám alatt megindított indí perében - melybe a III.r. alperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott a dr. Szöllősi Szabolcs ügyvéd által képviselt alperesi beavatkozó - a Pécsi Ítéltábla másodfokon hozott Gf.IV.30.316/2013/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II.r. alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint, a III.r. alperesnek 100.000 (egyszázezer) forint, a beavatkozónak pedig 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és a II.r. alperes között 2008. április 28. napján jelzálogjog szerződés jött létre a II.r. alperes tulajdonában álló /1. helyrajzi számú ingatlanra 80.000.000 forint és járulékai, valamint a 2008. december 19. napján történt módosítás alapján további 35.000.000 forint és járulékai erejéig. A II.r. alperes a H. Ács Tetőfedő Kereskedelmi Kft. hitel-keretszerződésének biztosítékaul bocsátotta rendelkezésre a perbeli ingatlant. A jelzálogszerződés tartalmazta, hogy az ingatlannal való különböző rendelkezési cselekményekhez a felperes hozzájárulása szükséges. A II.r. alperes 2010. október 5. napján kelt adásvételi szerződéssel az ingatlant 140.000.000 forint vételár ellenében az I.r. alperesnek értékesítette. A vételt követő néhány hónappal később

2011. február 9-én a bíróság elrendelte az I.r. alperes felszámolását. 2011. július 22. napján a felszámoló nyilvános pályázat keretében az ingatlant a III.r. alperesnek értékesítette, amelynek tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte és ugyanezen a napon a felperes jelzálogjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölte. A III.r. alperes az ingatlant a 2011. december 13-án kelt adásvételi szerződéssel az alperesi beavatkozó jogelődjének értékesítette.

A felperes 2011. december 13-án benyújtott keresetében elsődlegesen az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdésének a) pontjára alapítottnak az alperesek között létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását kérte, ennek kapcsán az I. és III.r. alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlését a II.r. alperes tulajdonjogának visszajegyzése, valamint a felperes jelzálogjogának visszajegyzése mellett. A felperes szerint az I. és II.r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés a Ptk. 215. §-a értelmében, a felperes hozzájárulásának hiányában jogkövetkezményét tekintve érvénytelen, erre tekintettel pedig az I.r. és III.r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés is. Hivatkozott továbbá a szerződések nyilvánvaló jó erkölcsbe ütközésére, illetve színleltségére. Harmadlagos - a jelzálogszerződés tartalmára alapítottnak - keresete az I. és II.r. alperesek közötti szerződés vele szemben való hatálytalanságának megállapítására irányult.

Az I., II., III.r. alperesek és az alperesi beavatkozó a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének helyt adott. Elrendelte a II.r. alperes tulajdonjogának bejegyzését eredeti állapot helyreállítása címén és a felperes törölt jelzálogjogának visszajegyzését is. Az egyéb érvénytelenségi okokra alapított kereseti kérelmet alaptalannak találta, ugyanakkor megalapozottnak látta a felperesnek a Ptk. 215. § (3) bekezdésére történő hivatkozását. Kifejtette, hogy a felperes a törlési keresetét az érvénytelen bejegyzéstől számított 3 éven belül előterjesztette, ezért az érvénytelen bejegyzésen alapuló további bejegyzések is megdőlnék. Utalt arra, hogy a felperes igényérvényesítési jogát nem érinti az a tény, hogy az I.r. alperes felszámolási eljárásában nem tette meg a hitelezői igénybejelentését, mivel a felperes nem kötelmi igényt érvényesített, hanem dologi jogi védelme érdekében indított törlési keresetet.

Az ítélet ellen a III.r. alperes és az alperesi beavatkozó fellebbezett.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította. A másodfokú bíróság szerint az

elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a felperes jogosult az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének a) pontja szerint törlési per indítására. Álláspontja szerint ugyanis nem csak azt kellett vizsgálni, hogy a felperesnek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joga volt, hanem azt is, hogy a keresettel támadott bejegyzés sérti-e a felperes jogát, a felperes jelzálogjoga e bejegyzés folytán szűnt-e meg.

Az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 256. § (1) bekezdése értelmében a zálogjog a tulajdonjog-változástól függetlenül fennmarad. Az I.r. alperes ezzel a teherrel szerezte meg az ingatlant, így az I.r. alperes tulajdonjogának bejegyzése a felperes nyilvántartott jogát nem sértette és ennek hiányában törlési (érvénytelenségi) kereset előterjesztésére nem jogosult.

A másodfokú bíróság hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság 2/2010. (VI.28.) PK véleményére, amely szerint a szerződéskötő feleken kívül álló harmadik személy által indított érvénytelenségi perben a fél perbeli legitimációját a védendő jogi érdekének fennállásával kell igazolnia. A kifejtettek alapján a felperes ezzel nem rendelkezett, így a további jogszerzőkkel szemben ebből következően nem érvényesíthet igényt.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a jelen esetben a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 38. § (4) bekezdése irányadó. E szerint az adós ingatlanán és egyéb vagyontárgyain fennálló zálogjog a vagyontárgy értékesítésével megszűnik és a szükségessé vált törlést az ingatlan-nyilvántartásban a felszámoló megkeresésére az ingatlanügyi hatóság, illetve a jelzálogjogot nyilvántartó más szervezet végzi el. A felperes jelzálogjoga tehát a Cstv. 38. § (4) bekezdése alapján, az értékesítés miatt a törvény erejénél fogva szűnt meg. A másodfokú bíróság szerint egyébként a felperes az igényérvényesítési jogát még az értékesítést megelőzően elvesztette, mert az I.r. alperes felszámolási eljárásában nem tett hitelezői igénybejelentést a Cstv. 37. § (1) és (3) bekezdésében foglaltak szerint.

A másodfokú bíróság nem találta megalapozottnak a felperesnek érvénytelenség jogcímén előterjesztett kereseti kérelmét sem.

A jogerős ítélettel szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, ebben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett a keresetének történő helytadást kérte. Másodlagosan kérte, hogy amennyiben a Kúria szerint a döntéshez szükséges tények nem állnak rendelkezésre, úgy az első- vagy másodfokú bíróságot kötelezze új eljárásra és új határozat meghozatalára. Felülvizsgálati kérelmében kifejtette, hogy jogszabálysértő a jogerős ítélet abban a kérdésben, miszerint a felperest megilleti-e a törlési per

indításához való jogosultság. A felperes jelzálogjoga nyilvántartott jognak minősül. A 3/2010. (XII.06.) PK vélemény 1. pontja alapján a korábban nyilvántartott jog is nyilvántartott jognak tekintendő. Erre tekintettel a felperest valamennyi alperessel szemben megillette a törlési per megindításának joga. A felperes a zálogszerződés 7. pontjában megállapodott a dologi zálogkötelezettrel abban, hogy az ingatlant bírósági végrehajtási eljáráson kívül értékesítheti. Ez a jog a felperest kizárólag a II.r. alperessel, mint dologi zálogkötelezettrel szemben illette meg. Az adásvételi szerződés következtében az I.r. alperest ez a kikötés a felperes álláspontja szerint már nem terhelte, ez a joga a felperesnek az átruházással elveszett. A másodfokú bíróság tehát jogszabálysértően járt el, amikor ítéletében azt állította, hogy az I.r. alperes javára történő értékesítés, illetve az I.r. alperes tulajdonjogának bejegyzése nem sértette a felperes zálogjogát. A fentiekre tekintettel a további jogszerzőkkel szemben is megillette a felperest a perindítási jog, ugyanis az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése szerint a jóhiszemű jogszerzővel szemben a védelmi hatás csak 3 év múlva áll be, a per pedig 3 éven belül megindult. Az I.r. alperes szerződése érvénytelen volt, így ezen a bejegyzésen alapuló további bejegyzések, tehát a III.r. alperes javára tett bejegyzés is megdőlték. A másodfokú bíróság az Inyvtv. és a PK vélemény rendelkezéseit tévesen értelmezte.

A felperes szerint másodfokú bíróság tévedett abban a kérdésben is, hogy a zálogjog törlése a Cstv. 38. § (4) bekezdésén alapult. A felperes a Cstv. szerint nem minősül hitelezőnek, az I.r. alperessel szemben nincs kötelmi követelése. A Cstv. 3. § (1) bekezdésében meghatározott hitelezői definíció alá nem vonható. Az ingatlan-nyilvántartásban történő eredeti állapot helyreállítására irányuló követelés nem minősül a felszámolás körébe tartozó vagyonnal kapcsolatos pénzkövetelésnek. A Cstv. általános igényérvényesítési szabályaihoz képest speciális szabályozást jelent a törlési perekre vonatkozó jogszabályi rendelkezés.

A felperes változatlanul fenntartotta azt az álláspontját is, hogy a Ptk. 215. §-án kívüli, által megjelölt érvénytelenségi okokra hivatkozással is jogosult volt érvénytelenségi kereset előterjesztésére, védendő jogi érdeke ebben a körben is fennállott. A másodfokú bíróság nem indokolta meg az ítéletében, hogy a felperes által feltárt további semmisségi okokat miért nem vette figyelembe. A másodfokú bíróság tehát a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglalt indokolási kötelezettségét is megsértette.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályban való fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint nem alapos.

A Kúria egyetért a jogerős ítélet rendelkező részében foglaltakkal, vagyis azzal, hogy a felperes kereseti kérelme a peradatok alapján nem teljesíthető, ugyanakkor ennek jogi indokait a jogerős ítéletben foglaltaktól teljesen eltérően ítéli meg.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében kifogásolta, hogy a jogerős ítélet az általa megjelölt semmisségi okokkal érdemben nem foglalkozott, nem indokolta meg, hogy a színleltségre, illetve a jóerkölcsbe ütközésre tekintettel miért nem állapította meg az I. és II.r. alperesek között létrejött szerződés érvénytelenségét. A Kúria ebben a körben egyetért az elsőfokú bíróság által, illetve a jogerős ítéletben kifejtett jogi állásponttal. H. P. az egyenes adós Kft-nek is ügyvezetője volt és a jelzálogjog kötelezettjének is. H. P. a peradatok szerint mindent megtett annak érdekében, hogy az egyenes adós a tartozását a felperes részére visszafizethesse, erre tekintettel jött létre a II.r. alperes és az I.r. alperes közötti adásvételi szerződés, amely nem volt színlelt. A szerződés teljesítésére reális esély volt, azonban a vevő érdekkörében felmerülő okból, egy hirtelen haláleset miatt a vételár kifizetésére nem került sor. Miután a II.r. alperes ügyvezetője éppen arra törekedett, hogy a felperesnek a cége a tartozását visszafizesse és ezáltal a jelzálogjog kötelezettsége alól a II.r. alperes szabaduljon, az ügylet jóerkölcsbe ütközőnek sem minősül. A felperes által megjelölt ezen érvénytelenségi okok alapján tehát a Ptk. 200. § (1) bekezdésére alapítottnak a szerződés érvénytelensége nem állapítható meg.

A jogerős ítélet arra tekintettel utasította el a felperes követelését, hogy a felperesnek nincs perbeli legitimációja az I. és II.r. alperes között 2010. október 5. napján létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására, illetve az ennek alapján történt ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törlésére irányuló kérelem előterjesztésére. A Kúria ezzel kapcsolatban eltérő jogi álláspontot foglal el. A felperesnek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga volt, így e jogára tekintettel van perbeli legitimációja arra, hogy az I. és II.r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét és az ennek alapján történt ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törlését kérje az Inyvtv. 62-63.§-ai alapján. A pert három éven belül megindította, így a felszámolási eljárásban jóhiszeműen jogot szerző III.r. alperessel szemben is felléphetett. A másodfokú bíróság a perbeli legitimáció kérdésben a döntését arra alapította, hogy a Ptk. 256. §-a (1) bekezdése értelmében a tulajdonjog-változás a felperes jogait nem érintette. A felperes a felülvizsgálati kérelemben ezzel kapcsolatban alappal hivatkozott arra, hogy a zálogjog-szerződés 7. pontjában végrehajtáson kívüli értékesítésben állapotodott meg a zálogkötelezettel. A tulajdonjog-változás folytán ez a kikötés az I.r. alperest már nem terhelte, így a felperes keresetösségi joga arra tekintettel is fennáll, hogy

az I.r. alperes tulajdonjogának bejegyzése sértette a felperesnek a jelzálogszerződésben kikötött jogait.

A felperes a felülvizsgálati kérelemben arra is helytállóan hivatkozott, hogy az I.r. alperes felszámolási eljárásába, mint hitelező nem tudott igényei érvényesítése érdekében bejelentkezni. A felszámolási eljárás kezdő időpontjában hatályos Cstv. 3. § c) pontja értelmében a felperes valóban nem minősült hitelezőnek, a felperes követelése ugyanis az egyenes adóssal szemben állt fenn, az nem volt lejárt, a felperes az egyenes adóssal kötött szerződését nem mondta fel, így a zálogkötelezett járulékos fizetési kötelezettsége nem állt be, a zálogkötelezettel szemben ekkor a felperesnek érvényesíthető követelése nem volt.

A felperesnek vele szemben igénye akkor keletkezett volna, ha a felperes az egyenes adóssal kötött szerződését a nemteljesítésre tekintettel felmondja és így megnyílik a követelési joga a zálogkötelezettel szemben is. Az I. és II.r. alperes között létrejött adásvételi szerződést követően, az I.r. alperes felszámolásának elrendeléséig a felperesnek módjában lett volna ezt a lépést megtenni, majd ezt követően, a felszámolási eljárásra tekintettel is lejárttá tehetette volna az egyenes adóssal szembeni követelését. Ezáltal már mint hitelező az I.r. alperes elleni felszámolási eljárásba bejelentkezhetett volna és a jelzálogjoga alapján a követelése kedvező ranghelyen történő kielégítésére tarthatott volna igényt. A másodfokú bíróság a kifejtettek alapján tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes a hitelezői igényeit a Cstv. 38. §, 37. § (1) és (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel elvesztette és kereseti kérelme erre tekintettel sem lehet alapos.

A Kúria jogi álláspontja szerint abban az esetben, ha a felperes hivatkozása a Ptk. 215. § (3) bekezdésére megalapozott, úgy a kifejtettek alapján fennálló jogi érdekére tekintettel a jelen perben – függetlenül a felszámolási eljárás folyamatban lététől – az I. és II.r. alperesek szerződése érvénytelenségének megállapítását kérhetné, annak jogkövetkezményei levonásával. Ez az Inyvtv. 63. §-ában foglalt, megtartott határidőre tekintettel a további jogszerzők tulajdonjogi bejegyzésének megdőlését is eredményezné. A Kúria álláspontja szerint azonban a felperes a perben nem bizonyította a Ptk. 215. § (3) bekezdésének megsértését, a peradatok ennek ellene szólnak. Kétségtelen, hogy a jelzálogjogi szerződésben a felperes kikötötte az ingatlan elidegenítéséhez, megterheléséhez, bérbeadásához stb. a hozzájárulásának a beszerzését. A perben arra hivatkozott, hogy ez a hozzájárulás az ingatlan I.r. alperes részére történő értékesítése során nem volt megadott, emiatt kell az I. és II.r. alperesek közötti adásvételi szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeit levonni. A peradatok a felperes előadását nem támasztották alá. K. O., a

felperes üzletigazgatója kifejezetten elismerte, amit H. P., a II.r. alperes ügyvezetője előadott, miszerint „nem állítható, hogy nem jött létre már az ingatlan értékesítése előtt is generális megállapodás arra nézve, hogy a II.r. alperes értékesítse az ingatlant”. K. O. a 12. sorszámú jegyzőkönyvben úgy nyilatkozott, hogy kifejezetten figyelték a fedezeti ingatlanokkal kapcsolatos földhivatali bejegyzéseket, az adásvételről is innen szereztek tudomást. A 2010. októberi adásvételi szerződést követően novemberben a felperes tárgyalásokat folytatott az ingatlan értékesítésébe részt vevő felekkel, ennek során nem az értékesítés tényét kifogásolta, hanem kifejezetten azt kérte, hogy a vételárat a felpereshez közvetlenül fizesse meg a vevő. Ez így is teljesült volna abban az esetben, ha vevő érdekkörében felmerülő okból, az ügyvezető hirtelen halála miatt nem hiúsul meg a vevő bankhitel iránti igénye. A vevő jelenlegi ügyvezetője, T. G. a 22. sorszámú jegyzőkönyvben, az adásvételi szerződés megkötésekor eljáró ügyvéd pedig a 26. sorszámú jegyzőkönyvben a II.r. alperes ügyvezetője által előadottakat minden megerősítette. A 23. sorszámú iratban tartalmát tekintve a felperes is elismerte, hogy hozzájárult az értékesítéshez.

A kifejtettek alapján a Ptk. 215. § (3) bekezdésére alapítottnan az I. és II.r. alperesek szerződésének érvénytelenségét - a felperes jogi érdekének fennállásra ellenére - a kereset érdemi alaptalansága miatt nem lehet megállapítani. Ebből következően, bár a felperes a három éves határidőn belül megindította a pert a további jogszerzőkkel szemben is, az I. és II.r. alperesek szerződésének érvénytelensége hiányában a további jóhiszemű jogszerzők ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem dől meg. A felperes keresete tehát nem a jogerős ítélet szerinti indokok alapján alaptalan, hanem azért, mert nem hivatkozott sikerrel a II. és I.r. alperesek közötti adásvételi szerződés érvénytelenségére.

A kifejtettek alapján tehát a jogerős ítéletben foglalt érdemi döntés, vagyis az, hogy a felperes keresetét el kellett utasítani, helytálló, nem sérti a jogszabályokat. A Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján ezért eltérő jogi indokolással a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint a Kúria a felperest kötelezte a II. és III.r. alperesek, valamint az alperesi beavatkozó felülvizsgálati eljárással felmerült költségeinek megfizetésére. Ennek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján, az ügyvédi munkával arányban állóan állapította meg azzal, hogy az összeg az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Budapest, 2015. április 28.

*Dr. Wellmann György s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet
s.k. előadó bíró, dr. Imre Zita s.k. bíró*

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző