

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Varsányi Gabriella ügyvéd (**felperesi jogi képviselő címe**) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a Péteri Ügyvédi Iroda (fél címe 1, levelezési cím: **alperes jogi képviselő levelezési címe.**, ügyintéző: dr. Bíró Csaba ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2013. szeptember 27. napján meghozott 74.P.25.791/2012/14. számú ítélete ellen az I. és II. rendű alperesek 15. és 16. sorszámon előterjesztett 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 helybenhagyja.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül a felperesnek egyetemlegesen 200.000 (kétszázezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kétfélmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a keresetében elsődlegesen azt kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket annak tűrésére, hogy a perbeli ingatlanok vonatkozásában a II. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, míg az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonjoga eredeti állapot helyreállítása jogcímén visszajegyzésre kerüljön. Keresetét arra alapította, hogy az alperesek között az ingatlanok tulajdonjogának átruházására létrejött adásvételi szerződés semmis. A szerződés színlelt, az alperesek azt kizárólag azért kötötték, hogy a követelésének fedezetét elvonják. Másodlagosan azt kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, és kötelezze a II. rendű alperest annak tűrésére, hogy a 0168.V.9002/2011. számú végrehajtási eljárás tárgyát képező teljes követelését a perbeli ingatlanokból kielégítse.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az I. rendű alperes mint eladó és a II. rendű alperes mint vevő között 2011. április 13. napján létrejött, a ... helyrajzi számú és a ... helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó adásvételi szerződés a felperes irányában hatálytalan. Az elsőfokú bíróság annak tűrésére kötelezte a II. rendű alperest, hogy a felperes a ...

helyrajzi számú és a ... helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadából a felperes mint végrehajtást kérő által ... önálló bírósági végrehajtó előtt 0168.V.902/2011. szám alatt megindított végrehajtási eljárásban érvényesített teljes követelése erejéig magát kielégítse. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 4.106.690 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában rögzítette, hogy az Ftv. 24. §-ának (3) bekezdése és a Ptk. 219. §-ának (2) bekezdése szerint a felperes fióktelepe által kötött szerződésből eredő követelések jogosultja a per felperese volt. Rámutatott, hogy az 1/2011. (VI. 15.) PK vélemény alapján a felperesnek a szerződés semmisségére alapított elsődleges kereseti kérelmét el kellett utasítania. Ennek ellenére vizsgálta, hogy a szerződő felek akarata valóban az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányult-e. A rendelkezésre álló okirati bizonyítékok és az alperesek személyes előadása alapján arra a következtetésre jutott, hogy a perbeli szerződések nem színeltek, ezért a felperes elsődleges kereseti kérelmét elutasította. Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy a Ptk. 203. §-ának (1) bekezdése alapján a perbeli adásvételi szerződések vonatkozásában a rosszhiszemőséget és az ingyenességet vélelmezni kellett, mert a II. rendű alperesi jogi személy vezető tisztségviselője az I. rendű alperes hozzátartozója. A vélelemmel szemben az alperesek nem bizonyították a szerződés visszterhességét és a jóhiszemőséget. A fél személyes előadás ugyanis a Pp. 166. §-ának (1) bekezdése és a 206. §-ának (1) bekezdése alapján nem bizonyítási eszköz, a szerződés pedig a Pp. 196. §-ának (1) bekezdése szerint ugyancsak személyes nyilatkozatuk megtételét bizonyítja. A becsatolt végrehajtási záradékkal ellátott közokirattal bizonyítottan a perbeli szerződés megkötésének időpontjában a felperesnek az I. rendű alperessel szemben igénye állt fenn. Annak a perben nem volt jelentősége, hogy a főkötelezett tulajdonában álló jelzáloggal terhelt ingatlanból a felperes kielégíthetné-e az igényét. Az I. rendű alperes ugyanis közjegyzői okirattal bizonyítottan a Ptk. 274. §-ának (2) bekezdése szerint készfizető kezességet vállalt. Az sem volt kétséges a per adatai alapján, hogy az I. rendű alperesnek a perbeli ingatlanokon kívül vagyona nem volt, így az ingatlanok átruházásával az I. rendű alperessel szembeni követelés teljesítése lehetetlenné vált. Mivel a Ptk. 203. §-ának (1) bekezdésében írt valamennyi feltétel fennállt, a bíróság a perbeli szerződés felperessel szembeni hatálytalanságát megállapította, és a II. rendű alperest a felperesi igény összegét pontosan tartalmazó végrehajtási záradékkal ellátott iratra utalással kötelezte a felperesi követelés kielégítésének tűrésére. A pertárgy értékét 61.750.440 forintban megjelölve kötelezte az alpereseket a perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú ítélet ellen az I. és II. rendű alperes fellebbezett.

Fellebbezésükben kérték, hogy a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és a felperes keresetét utasítsa el. Kérték továbbá, hogy a Fővárosi Ítéltábla a pertárgy értékét 1.500.000 forintban állapítsa meg.

Az alperesek a fellebbezésükben hangsúlyozták, hogy az adásvétel időpontjában a főkötelezett tulajdonában egy, a jogosult követelését jelentősen meghaladó értékű ingatlan állt és áll jelenleg is, sőt, az ingatlant a felperes javára bejegyzett jelzálogjog is terheli. A felperes követelése ebből az ingatlanból az adásvétel időpontjában minden további nélkül kielégíthető lett volna, és jelenleg is kielégíthető. Utaltak az 1/2011. (VI. 15.) PK véleményre és a 10/2012. számú polgári elvi határozatra, amelyekből álláspontjuk szerint az következik, hogy az I. rendű alperes készfizető kezesként a jogosulttal szemben hivatkozhat arra, hogy a követelésének kielégítése nem vált lehetetlenné, mert annak biztosítására megfelelő fedezet, a főkötelezett tulajdonában álló, zálogul lekötött ingatlan rendelkezésre áll. Állították, hogy a törvényi vélelemmel szemben sikerrel bizonyították a perbeli szerződés visszterhességét, valamint a II. rendű alperes jóhiszemőségét. E körben kiemelték, hogy a Pp. Kommentár szerint a bíróság a jogi személy törvényes képviselőjét tanúként hallgatja ki, így az elsőfokú bíróság által rögzítettekkel szemben mind okiratokkal, mind

pedig tanúvallomással alátámasztották a szerződés visszterhes voltát. A II. rendű alperes és a tanú teljes mértékben egybevágó és egyező nyilatkozatot tett az adásvétel indokoltsága, a vételár átadásának ténye, időpontja, helyszíne és egyéb körülményei vonatkozásában. Irrelevánsnak tartották, hogy a vételár átadására nem az okiratban foglaltak szerint került sor, mert a jogvita eldöntése szempontjából csak az ügylet visszterhességének volt jelentősége. Az 1/2011. (VI. 15.) PK vélemény 5. pontja szerint nem tekinthető a II. rendű alperes rosszhiszeműnek sem. A szerződés megkötése során mind a II. rendű alperes tanúként kihallgatott törvényes képviselője, mind az I. rendű alperes mindvégig bizonyított módon tudomással bírt a kölcsönügylet részleteiről, ezáltal arról is, hogy a felperes követelését olyan fedezet biztosítja, amelyből a követelését teljes mértékben kielégítheti. Álláspontjuk szerint a pertárgy értéke a Pp. 24. § (2) bekezdés f) pontja alapján a perbeli ingatlanoknak az adásvételi szerződésben meghatározott értéke (BH2000. 508).

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyást kérte annak helyes indokai alapján.

Az elsőfokú ítéletnek a felperes elsődleges kereseti kérelmét elutasító rendelkezése az 1952. évi III. törvény (Pp.) 228. §-ának (4) bekezdése alapján - fellebbezés hiányában - jogerőre emelkedett, ezért a másodfokú bíróság kizárólag az elsőfokú ítélet fellebbezéssel támadott rendelkezéseit bírálta felül.

A fellebbezés aplatlan.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a per eldöntéséhez szükséges mértékben lefolytatta, a tényállást helyesen állapította meg. Érdemi döntésével a másodfokú bíróság teljes egészében, annak indokolásával pedig nagyobb részben egyetértett.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az 1997. évi CXXXII. törvény (Ftv.) 24. §-ának (3) bekezdése és az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 219. §-ának (2) bekezdése alapján, hogy a felperes fióktelepe által kötött szerződésből eredő követelések jogosultja a per felperese volt, és helytállóan jutott arra a következtetésre is, hogy az alperesek által kötött adásvételi szerződés a Ptk. 203. §-ának (1) bekezdése alapján a felperessel szemben hatálytalan.

Az I. rendű alperes készfizető kezesként nem követelhette, hogy a felperes a követelését először a főkötelezettől hajtsa be (Ptk. 274. § (2) bekezdés a) pont). Ugyanúgy azt sem, hogy a felperes a követelését a zálogtárgyból elégítse ki. Ezzel ellentétes következtetés az alperesek által hivatkozott 1/2011. (VI. 15.) PK véleményből és az EBH2012. P.10. számú határozatból nem vonható le. A felperes a kölcsönszerződést felmondta, az I. rendű alperest és a II. rendű alperes ügyvezetőjét a fizetésre felszólította (1/F/6. sorszám alatt csatolt közjegyzői okirat). Az I. rendű alperes fizetési kötelezettsége tehát a Ptk. 298. § a) pontja alapján esedékessé vált (1/F/5. sorszám alatt csatolt közjegyzői okirat 3.3. pont), és mind az I. rendű, mind a II. rendű alperes tudomást szerzett arról, hogy a felperes a követelését az I. rendű alperessel szemben is érvényesíteni kívánja. Az I. rendű alperesnek bizonyítottan nem volt a perbeli ingatlanokon kívül végrehajtás alá vonható vagyona, a II. rendű alperes pedig az ügyvezetője útján erről tudomással bírt. Mindezek alapján kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy a felperes I. rendű alperessel szembeni igényének kielégítési alapját - a perbeli ingatlanokat - az alperesek az adásvételi szerződéssel teljes egészében elvonták, és mert a II. rendű alperes mindezekről tudomással bírt, a szerződés megkötésekor rosszhiszemű volt. Az, hogy a felperes követelése mástól még megtérülhet, nem érinti azt a tényt, hogy az alperesek az I. rendű alperessel szembeni sikeres végrehajtást hiúsították meg az I. rendű alperes egyetlen végrehajtás alá vonható vagyontárgyának átruházásával. Ez pedig a fedezet elvonását és a II. rendű alperes rosszhiszeműségét jelenti.

A fedezet elvonása akkor eredményezi a szerződés hatálytalanságát, ha a Ptk. 203. §-ának (1) bekezdése által szabott két, vagylagos feltétel közül bármelyik fennáll. A szerződés ingyenessége vagy a másik szerződő fél rosszhiszeműsége egyaránt a szerződés hatálytalanságát és a követelésnek az elvont fedezetből való kielégíthetőségét eredményezi. A II. rendű alperes rosszhiszeműsége ezért önmagában elegendő volt a felperes másodlagos kereseti kérelmének teljesítéséhez.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

Az alperesek az általuk fizetendő perköltség összegét nem fellebbezték. Fellebbezésükben a pertárgy értékének 1.500.000 forint összegben történő megállapítását kérték. A másodfokú bíróságnak ezért a másodfokú perköltség összegének meghatározásához kellett vizsgálnia az alperesek ezirányú kérelmét.

A pertárgy értékének a megjelölésére az elsőfokú eljárásban kerül sor, arra a Pp. 26. §-a szerint a felperes köteles a keresetlevelében. Abban az esetben, ha ez az érték a köztudomással, vagy a bíróság hivatalos tudomásával ellentézik, vagy egyébként valószínűtlen, úgyszintén, ha azt az alperes vitássá teszi, a per tárgyának értékét a bíróság határozza meg. A keresetlevél benyújtásakor a bíróságnak nem volt hivatalos tudomása az elvont fedezet értékéről, az nem volt köztudomású sem, és az átruházott, összesen 12.000 m² területű ingatlanokra tekintettel, annak valószínűtlenségére sem lehetett következtetni. A fedezetelvonó szerződésben meghatározott vételár önmagában a pertárgy értékét nem tette valószínűtlenné. Az alperesek voltak tehát kizárólag abban a helyzetben, hogy a fedezet valós értékét meghatározzák, a felperes által megjelölt pertárgyértéket vitássá tegyék. Ezt azonban az elsőfokú eljárásban nem tették meg. A Pp. 26. § -a alapján ezért nem az elsőfokú bíróságnak kellett a pertárgy értékét meghatároznia, hanem a felperes által megjelölt összeget kellett a pertárgy értékének tekinteni.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság a másodfokú perköltség meghatározásának alapjául a felperes által megjelölt és az elsőfokú eljárásban az alperesek által vitássá nem tett pertárgyértéket fogadta el.

Az alperesek fellebbezése eredménytelen volt, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a, a 78. § (1) és a 82. § (1) bekezdése alapján kötelezte őket a felperes jogi képviselével felmerült másodfokú perköltség megfizetésére. A felperest képviselő ügyvéd munkadíját a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése szerint - a (6) bekezdésre figyelemmel az elvégzett munkával arányban álló összegben - állapította meg. Az I. rendű alperes teljes személyes költségmentessége és a II. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt illeték megfizetéséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján rendelkezett.

, 2015. június 25.

. Höbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

Egriné dr. Salamon Emma s.k.. Bleier Judit s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelűl: