

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.VII.30.202/2015/8.

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a dr. **L.M.** szakvizsgával rendelkező munkavállaló által képviselt felperesnek a dr. Bódis Krisztina ügyvéd által képviselt I. rendű, a dr. Kőváry Péter felszámolóbiztos által képviselt II. rendű, a dr. Budai Zoltán ügyvéd által képviselt III. rendű és a dr. Lakatos Jenő ügyvéd (által képviselt IV. rendű alperes ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Szegedi Törvényszéken 11.G.40.169/2012. számon indított perében, a Szegedi Ítéltábla Gf.III.30.445/2014/3. számú jogerős ítélete ellen a IV. rendű alperes részéről 79. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem alapján indult eljárásban, tárgyaláson, meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a IV. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 500.000 (ötszázezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. r. alperes, a II. r. alperes és a **B.H.** Zrt. vezető tisztségviselője **Gy.T.** volt.

I/ A felperes mint hitelező és az I. r. alperes, mint adós között 2008. szeptember 4-én jött létre kölcsönszerződés, melyet többször módosítottak. A 2013. szeptember 3. napján esedékes kölcsön összege 65.700.000 Ft volt, melynek visszafizetéséért a perben nem álló **B.H.** Zrt. vállalt készfizető kezességet.

II/ A felperes mint hitelező és az I. r. alperes mint adós között

2008. szeptember 11-én egy másik kölcsönszerződés jött létre, amelyet a felek többször módosítottak. A kölcsön összege 114.400.000 Ft, teljesítési határideje 2018. szeptember 11. volt, melynek visszafizetéséért a **B.H.** Zrt. szintén készfizető kezességet vállalt.

III/ A felperes mint hitelező és a perben nem álló **B.H.** Zrt. mint adós között 2007. április 16-án bankhitel szerződés jött létre, amelyet a felek többször módosítottak. A tartozás visszafizetéséért az I. és II. r. alperesek készfizető kezességet vállaltak.

A **B.H.** Zrt. tartozása teljesítésének biztosítására több keretbiztosítéki jelzálogszerződés jött létre, végső soron 600.000.000 Ft egyetemleges jelzálogjog került bejegyzésre az I. r. alperes tulajdonában álló - a jogerős ítélet rendelkező részében megjelölt - öt szegedi és egy makói, valamint a II. r. alperes tulajdonában álló három makói ingatlanra. A keretbiztosítéki jelzálogszerződésekben a zálogkötelezettek kötelezettséget vállaltak arra, hogy a zálogtárgyként lekötött ingatlanokat sem részben, sem egészben nem idegenítik el, nem terhelik meg, biztosítékkul nem kötik le a felperes előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a bankhitel szerződés hatálya alatt, illetve mindaddig, amíg abból eredően az ügyfélnek tartozása áll fenn a felperessel szemben. E kötelezettség megszegése esetére kikötötték, hogy a felperes jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani. Az ingatlan-nyilvántartásba a keretbiztosítéki jelzálogjogokat bejegyezték, a szerződésben kikötött elidegenítési és terhelési tilalmat azonban nem jegyezték be.

*

2011. március 10-én **Gy.T.** az I. r. alperes képviselőjében közjegyzői okiratba foglaltatta, hogy az I. r. alperes részére a Kft. tagja, a **M.H.** SA. 2006. és 2010. között több alkalommal tagi hitelt nyújtott 260.000.000 - 300.000.000 Ft összegben. A tagi hitel visszafizetésének teljesítési határnapja, 2010. január 15-e, eredménytelenül telt el. A **M.H.** S.A. az I. r. alperessel szemben fennálló követelését a IV. r. alperesre engedményezte. A kötelezett I. r. alperes és a jogosult IV. r. alperes között megállapodás jött létre arról, hogy a teljesítési határidő 2011. január 15. Az I. r. alperes képviselője kijelentette, hogy a tartozását csak részben fizette vissza, a lejáratkor 240.200.769 Ft tőke és ügyleti kamat tartozása áll fenn, továbbá elismerte, hogy 2011. január 16-tól a tőke összegét késedelmi kamat terheli.

Ugyanezen a napon **Gy.T.** a II. r. alperes képviselőjében, közjegyzői okiratba foglaltan kijelentette, hogy a II. r. alperes 2006-ban kölcsönszerződést kötött a perben nem álló **B.H.** Zrt.-vel, mint kölcsönadóval 2010. január 18-ai lejáratával. A kölcsönadó a II. r. alperessel szembeni követelését a IV. r. alperesre engedményezte. A

II. r. alperes és az engedményes megállapodtak abban, hogy a teljesítési határidő 2011. január 18. A II. r. alperes lejáratkor fennálló tartozása 134.663.641 Ft és ennek a 2011. január 19-től járó késedelmi kamatai.

2011. március 22-én a IV. r. alperes kérelmére a közjegyző végrehajtási záradékkal látta el az I-II. r. alperes nevében tett, a fenti közjegyzői okiratokba foglalt nyilatkozatokat, s Dömötör László önálló bírósági végrehajtó a szerződések teljesítésének biztosítékaul szolgáló ingatlanokra végrehajtási jogot jegyeztetett be.

2011. július 28-án érkezett meg a bírósághoz az I. és II. r. alperesek elleni felszámolási eljárás lefolytatása iránti kérelem. Az I. r. alperes felszámolása 2012. június 13-án, a II. r. alperes felszámolása 2012. május 18-án indult meg.

2011. augusztus 1-jén az I. r. alperes eladta az öt szegedi és egy makói ingatlanát a III. r. alperesnek, 255.000.000 Ft-ért. Az adásvételi szerződés tartalmazta valamennyi ingatlan vonatkozásában a felperes 600.000.000 Ft összegű egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog igényét, valamint a IV. r. alperes javára 240.200.769 Ft és járulécai összegre bejegyzett végrehajtási jogot, mint terheket. A vevő az ingatlanokat a terhekkal együtt vásárolta meg, s az adásvételi szerződés 5. pontjában úgy állapodtak meg, hogy „a vevő a vételárat a 3. pontban írt végrehajtást kérő és jelzálogjog jogosultaknak abban az arányban megosztva fizeti meg, amilyen arányban a végrehajtást kérővel, illetve a jelzálogjogosulttal ebben megállapodik az ingatlan tehermentesítése érdekében.” Amennyiben a vételár összege nem elegendő az ingatlanok tehermentesítésére, mert a vevő a jogosultakkal nem tud megállapodni a kötelezettség részbeni elengedésében, akkor a vevő tűrni köteles, hogy a jogosultak az ingatlanokból a követelésüket kielégítsék. Ha a vevő így elveszíti a tulajdonjogát, nem köteles kifizetni a vételárat az eladó részére. Az adásvételi szerződésben az eladó feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződésben írt ingatlanok tulajdonjoga vétel jogcímén a vevő javára bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Ugyanezen a napon, ugyanilyen feltételekkel a II. r. alperes is eladta a III. r. alperesnek a három makói ingatlanát 120.000.000 Ft-ért.

2011. augusztus 16-án a III. r. alperes tulajdonjoga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlanok értékesítéséhez a felperes nem járult hozzá, hozzájárulását az I-III. r. alperesek nem kérték.

2011. augusztus 31-én kelt a felperes végrehajtási eljárásokba való bekapcsolódás iránti kérelme, a Makói Városi Bíróság 2011. október 11-én kelt végzéseivel azt engedélyezte.

2011. november 27-én a III. r. alperes átvállalta az I.-II. r. alperesek IV. r. alperes felé fennálló tartozását, mely szerződések alapján a végrehajtási eljárásokban a III. r. alperes, a dologi kötelezettsége mellé, már személyes kötelezetté is vált a IV. r. alperes vonatkozásában. A tartozásátvállaló nyilatkozatot az I-II. r. alperes képviselőjében eljáró **Gy.T.**on, továbbá a III. r. alperes képviselőjén kívül aláírta a IV. r. alperes képviselője is.

Az I.-II. r. alperes úgy nyilatkozott, hogy a tartozásátvállalásra figyelemmel a 2011. augusztus 1-jén létrejött ingatlan adásvételi szerződésekben írt vételárat teljes egészében megfizetettnek tekintik.

Ugyanezen a napon az adásvételi szerződéseket is módosították azzal, hogy a tartozásátvállalásra tekintettel a vételárat megfizetettnek tekintik.

2011. november 29-én a felperes azonnali hatállyal felmondta a **B.H.** Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt.-vel kötött kölcsönszerződést, melyről szóló levelet az adós, és az I. r. valamint II. r. alperes 2011. november 30-án vette kézhez.

A végrehajtási eljárásban 2012. február 28-án került sor az első árverésre, mely valamennyi ingatlan vonatkozásában sikertelen volt. A második - szintén sikertelen - árverést 2012. május 2-án tartották. A jegyzőkönyvben a végrehajtó azt tüntette fel, hogy az eljárás a Vht. 158-159. §-a alapján folytatható.

A végrehajtást kérő IV. r. alperes kérelmére a végrehajtó, a Vht. 158. §-ában foglaltak szerint, a becsérték 50%-ának megfelelő áron átadta az ingatlanokat a IV. r. alperesnek. A IV. r. alperes tulajdonjogát árverési vétel jogcímén 2013. július 15-én bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba, a III. r. alperes tulajdonjoga és a felperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog törlése mellett.

A felperes végrehajtási kifogásait a végrehajtást foganatosító bíróság elutasította arra hivatkozva, hogy a végrehajtónak nem kötelessége külön felhívnia a jogosultakat nyilatkozat tételére a Vht. 158. §-a szerint, a végrehajtó a jogszabályoknak megfelelően járt el.

*

A felperes többször módosított keresetében az I. és III. r. alperesek, továbbá a II. és III. r. alperesek között 2011. augusztus 1. napján kelt, a perrel érintett ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződések, a 2011. november 27-én kelt adásvételi szerződés módosítások, és az I.-III.-IV. r. valamint a II.-III.-IV. r. alperesek között 2011. november 27-én létrejött tartozásátvállalásról szóló megállapodások érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérte. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.)

62. §-a alapján a IV. r. alperes bejegyzett tulajdonjogának törlését és az eredeti állapot helyreállítását kérte. Egyebek mellett - a felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából lényeges - ötödleges kereseti kérelmében a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 40. § (1) bekezdés a) és c) pontjára alapítottan kérte az érvénytelenség megállapítását.

Az I.-II. r. alperes a keresetet nem vitatta.

A III. és IV. r. alperesek a kereset elutasítását kérték. A III. r. alperes azzal védekezett, hogy a felperes jogai nem csorbultak, mert jelzálogjoga az ingatlanokon az adásvételi szerződések megkötését követően is fennmaradt. A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított keresettel szembeni ellenkérelmében előadta, hogy a szándéka nem irányult az I. és II. r. alperesek vagyonának csökkentésére, vagy a hitelezők kijátszására, és arról sem volt tudomása, hogy az I. és II. r. alpereseknek ez lett volna a szándéka.

A IV. r. alperes ellenkérelmében azzal védekezett, hogy a felperesnek az általa indított végrehajtási eljárásokról tudomása volt, két sikertelen árverés megtörténteig kifogással nem élt, az árveréseken lehetősége lett volna az ingatlanokat megvásárolni. A IV. r. alperes a jogszabályi lehetőségekkel élve vásárolta meg az ingatlanokat, ezt a felperes megkifogásolta, azt azonban a bíróság jogerősen elutasította. Ezért a IV. r. alperes tulajdonszerzése a jogszabályi előírásoknak megfelelt. A felperes vele szemben a Ptk. 120. § (1) bekezdése szerint érvénytelen megszerzésre nem hivatkozhat. **Gy.T.**-nak nincs köze a IV. r. alpereshez, annak sem képviselője, sem tulajdonosa nem volt. A felperes az I. r. és II. r. alperesekkel szembeni követelésekről tudott, azokat az I.-II. r. alperesek képviselője közjegyzői okiratba foglaltan elismerte. Ellenérték fejében, jóhiszeműen, hatósági elrendelés útján, jogszerűen szerezte meg az ingatlanok tulajdonjogát, ezért az eredeti állapot helyreállítására nincs lehetőség.

Az elsőfokú bíróság az ötödleges keresetet alaposnak találta és ítéletében rendelkezett az eredeti állapot helyreállítása címén az érintett ingatlanok I. r. és II. r. alperesek tulajdonába adásáról, az ingatlanokon a III. r. alperes tulajdonszerzésekor fennállott és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terhek visszajegyzésével egyidejűleg.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított kereset elbírálása körében hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződéseket, azok módosítását és az alperesek között létrejött tartozásátvállalásról szóló megállapodásokat egységesen kellett vizsgálni, ezek egymástól nem választhatók el, mert a szerződésmódosítások, illetőleg tartozásátvállalások az adásvételi szerződések pénzügyi teljesítését jelentették.

A III. r. és IV. r. alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, a megfellebbezett rendelkezéseit - újrászövegezve - helybenhagyta. A kérdéses ingatlanokra elrendelte a IV. r. alperes bejegyzett tulajdoni illetőségének - a III. r. alperes megelőző jogszerzésére is kiterjedő - érvénytelenség jogcímén való törlését, a felperes keretbiztosítéki jelzálogjogának visszajegyzését. Az alpereseket mindezek tűrésére kötelezte, megkereste az illetékes földhivatalokat a törlések és visszajegyzések érdekében, továbbá rendelkezett a perköltségről, részben valamennyi alperes egyetemleges kötelezésével, részben pedig a III.-IV. r. alperesek egyetemleges kötelezésével.

Az ítélet indokolásában elsőként kifejtette, hogy a felperes eshetőleg tárgyi keresethalmazatban előterjesztett keresetéből az első négy tárgyában hozott elutasító rendelkezést nem fellebbezték meg, ezért csak az ötödleges keresetnek helyt adó rendelkezést vizsgálta.

Megállapította, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdésére alapítottnak a felperes határidőben nyújtotta be a keresetlevelet.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerint több feltétel együttes megvalósulása esetén állapítható meg a szerződések érvénytelensége:

- 1) A szerződéskötéseknek a jogszabályban meghatározott időszakra kell esnie, ez az adásvételi szerződések és a felszámolási kérelem benyújtásának dátuma alapján megállapíthatóan fennállt.
- 2) A szerződésnek vagy más jognyilatkozatnak az adós vagyonának csökkenését kell eredményeznie. E tényállási elem vizsgálata kapcsán a másodfokú bíróság kifejtette, hogy a vagyonszökkenés akkor is megvalósulhat, ha egyébként a vagyon csökkenésével járó ügylet eredményeként egyes hitelezői követelések is megszűnnek. A felszámolási eljárás során rendelkezésre álló vagyon csökkenését az objektív eredmény figyelembe vételével, és nem önmagában - a mérlegelv szerint - kell vizsgálni. Az ugyanis lehetséges, hogy a támadott ügylethez kapcsolódóan az adós tartozásai is csökkennek, azonban az aktív vagyonelemek csökkenésével a hitelezők kielégítési aránya is romlik. Az ingatlanok vételára az adásvételi szerződések megkötésekor, illetve azok alapján az utóbb felszámolás alá került I.-II. r. alperesek részére nem került megfizetésre. A tartozásátvállalások megtételével és beszámítással az I.-II. r. alperes kötelezettségei a IV. r. alperessel szemben megszűntek ugyan, de az ingatlanvagyon, amely a hitelezők követelésének kielégítésére szolgálhatott volna, azaz az aktív vagyon csökkent. Ezért az I.-II. r. alperes adós vagyonának csökkenése az ügyletek kapcsán megállapítható.
- 3) Az adós hitelezők kijátszására irányuló szándékának vizsgálata körében a másodfokú bíróság a következő megállapításra jutott: A IV. r. alperes követelése az I.-II. r. alperesek elleni felszámolási eljárás során a Cstv. 57. § (1) bekezdés h) és f)

pontja alapján került volna besorolásra. Az I. r. és II. r. alperesek ingatlanvagyonnal rendelkeztek, azonban azokat a felperes által nyújtott kölcsön biztosítékként a felperes javára jelzálogjog terhelte, mely követelés biztosított volta miatt a felperes követelésének besorolása és kielégítése a Cstv. 49/D. § szerinti kedvezőbb pozíciót jelentette a felperes számára, az I. és II. r. alperesek felszámolásának elrendelése esetén.

Azzal, hogy az I. és II. r. alperesek a felszámolási kérelem beadását (2011. július 28.) követő harmadik napon, 2011. augusztus 1-jén értékesítették az ingatlanaikat, és a vételár kifizetése nélkül hozzájárultak a tulajdonjog III. r. alperes javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez, továbbá ezt követően 2011. november 27-én az adásvételi szerződést módosították és a vételár beszámítással történő kiegyenlítésében megállapodtak, megvalósult a hitelezők kijátszása. Ezen ügyletekkel elérték ugyanis azt, hogy az ingatlanok a felszámolás elrendelésekor már nem képezték részét az I. és II. r. alperes felszámolás hatálya alá eső vagyonának, a felperes követelése a továbbiakban a Cstv. 49/D. §-a szerint nem volt érvényesíthető, nem állt rendelkezésre biztosíték a felszámolás hatálya alá eső vagyonban a felperes hitelezői igényének a kielégítésére. Az I. r. és II. r. alperesek rosszhiszeműségét, a hitelező kijátszására irányuló szándékot alátámasztja az is, hogy a jelzálogszerződésekben kikötött elidegenítési tilalom ellenére értékesítettek, amely az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül érvénytelenséget ugyan valóban nem okoz, de az szerződésszegő magatartást valósított meg.

A III. r. alperes javára a tulajdonjog átvezetéssel a III. r. alperes csak dologi kötelezetté vált, ezzel a korábban kezdeményezett végrehajtás a III. r. alperes ingatlanaira folyhatott tovább. Ahhoz azonban, hogy a IV. r. alperes a végrehajtási eljárásokban beszámítással élhessen, szükség volt arra, hogy a III. r. alperes egyenes adóssá (személyes kötelezetté) váljon. Ezért a III. r. alperes az I.-II. r. alperesek tartozását átvállalta. Az ingatlanokra a végrehajtás már 2011 áprilisában megindult. Azért volt szükség a III. r. alperes beiktatására, hogy a továbbiakban felszámolási eljáráson kívül kerüljön sor az ingatlanok értékesítésére. Igaz, hogy az adásvételi szerződéssel a felperes zálogjoga az ingatlanokon fennmaradt, de a végrehajtás eredményeként - eredeti szerzés révén - a IV. r. alperes az ingatlanok tulajdonjogát tehermentesen szerezte meg a kikiáltási ár 50%-áért, beszámítással. Így nemcsak az adásvételi szerződések, azok módosítása, az ahhoz kapcsolódó tartozásátvállalás, hanem az ezt követő, a III. r. alperessel szembeni végrehajtási eljárás keretében történő, a végrehajtást kérő által történt tulajdonszerzés is egységesen kezelendő.

Mindezek alapján a IV. r. alperes - aki az I.-II. r. alperesekkel szemben 2011 márciusában jelentős összegű, nem biztosított, a felpereshez képest kedvezőtlenebb besorolását követeléssel rendelkezett, az ingatlanok tehermentes tulajdonjogát beszámítással megszerezte, és a felperes az I.-II. r. alperesekkel szemben fennálló követelése tekintetében, a jelzálogjogának megszűnése miatt, kielégítésre nem számíthat. Ezzel az I. és II. r. alperes hitelezőinek kijátszására irányuló szándék megállapítható.

- 4) További feltétel a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti érvénytelenség megállapításához, hogy a másik szerződő fél az adósnak a hitelező kijátszására irányuló szándékáról tudott vagy tudnia kellett.

A III. r. alperest 2011. június 22-én alapították 500.000 Ft törzstőkével, augusztus 1-jén vásárolta meg az ingatlanokat 255.000.000 Ft és 120.000.000 Ft vételáron. A III. r. alperes a fellebbezéséhez csatolt egy 2011. július 18-i finanszírozási ajánlatot, amely szerint 400 millió Ft felvételére jogosult. A szerződés ennek alapján nem került megkötésre, a III. r. alperes nem vette fel a hitelt. A nagy értékű ingatlanok tulajdonjoga azonban a III. r. alperes javára bejegyzésre került. Ezt követően került sor négyoldalú megállapodásként az I.-II. r. alperesek IV. r. alperes felé fennálló tartozásának átvállalására. A III. r. alperes tehát már az ingatlan tulajdonjogának megszerzésekor tudomással rendelkezett arról, hogy az ingatlanokon nagy összegű teher van, mely az ingatlanok értékét jóval meghaladja, a vételhez tőkével nem rendelkezik, ennek ellenére nem intézkedett a tehermentesítésről, hitelfelvételről. Tőke hiányában a tulajdonszerzésre irányuló szándéka valósnak, komolynak nem tekinthető. Ilyen előzmények után tudnia kellett, hogy az ügylet a hitelezők kijátszására irányul.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság megállapította, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában írt feltételek fennálltak, a felperes a szerződéseket eredményesen támadta meg, a szerződések érvénytelenek.

Hivatkozva a 3/2010. (XII.6.) PK vélemény 1. pontjának indokolására, megállapította, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja, valamint az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés ab) pontja szerint az érvénytelenség jogkövetkezményeként kérhető az eredeti állapot helyreállítása során a tulajdonjog törlése, visszajegyzése.

A Ptk. 120. § (1) bekezdését vizsgálva kifejtette, hogy a hatósági árverésen alapuló tulajdonszerzésekre - átruházás hiányában - a szerződésekre vonatkozó általános szabályok nem alkalmazhatók. Ebből következően - ellentétben az elsőfokú bíróság megállapításával - a volt tulajdonos nem igényelheti jogszerűen az árverési vétellel szerzővel - mint közvetlen jogszerzővel - szemben a Cstv. 40. § (1) bekezdése alapján az érvénytelenség

megállapítását.

A felperes nem a végrehajtó törvénysértő eljárására, hanem a IV. r. alperes rosszhiszeműségére hivatkozott, ezért kérte az I.-II. r. alperesek javára az eredeti állapot helyreállításaként a tulajdonjog visszajegyzését. A Ptk. 120. § (1) bekezdése szerinti szerzőmód eredeti tulajdonszerzés, de az árverési vevő nem válhat tulajdonossá, ha rosszhiszemű volt, és a jóhiszemű vevő sem szerezhet ingatlanon tulajdonjogot, ha az adós nem volt tulajdonos (EBH2004.1045., EBH2005.1302.).

A Ptk. 120. § (1) bekezdése szempontjából a jogszerző nem tekinthető jóhiszeműnek akkor, ha kellő gondosság mellett tudnia kellett arról, hogy a határozat alapjául szolgáló tények valótlanok. Akkor sem, ha szándéka - a jogszerűség látszatát keltve - mások, így különösen az ingatlanon jogosultsággal rendelkező zálogjogos hitelező kijátszására irányul, az eredeti szerzőmódból származó tehermentes tulajdonszerzés érdekében.

A korábbiakban kifejtettek szerinti magatartások láncolata, és azok egymást követő rövid időn belül való megtörténte, mind azt támasztja alá, a felek célja az volt, hogy a IV. r. alperes az I.-II. r. alperesek ingatlanait, a cégek vagyonát megszerezze. A IV. r. alperesnek tudnia kellett, hogy az ennek elérésére szolgáló szerződések a hitelezők kijátszására irányulnak, ezért rosszhiszeműsége megállapítható.

Miután a IV. r. alperes rosszhiszeműsége miatt tulajdonjogot nem szerzett, az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés aa) pontja alapján lehetőség van tulajdonjogának törlésére. A köztes jogszerző III. r. alperes tulajdonjogának törlésére az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés ab) pontja alapján kerül sor.

Az eljárás alatt - a perfeljegyzés ellenére - a IV. r. alperes az ingatlanokat továbbértékesítette, azonban a perben hozott ítélet hatálya kiterjed mindenkire, aki a perfeljegyzés után szerzett jogot, akkor is, ha a felperes a további jogszerzőt nem vonja perbe. Így a további jogszerzők perben állása nélkül volt lehetőség határozathozatalra.

A IV. r. alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte - tartalma szerint - a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a kereset elutasítását, továbbá a felperes eljárási költségben való marasztalását.

Állította, hogy a jogerős ítélet sérti a Cstv. 40. § (1) bekezdését, a Pp. 3. § (3) bekezdését, 8. § (1) bekezdését, 51. § a) pontját, 206. §-át, 221. §-át, az Inyvtv. 5. § (3) bekezdését.

Álláspontja szerint alapvetően téves a jogerős ítélet amiatt, mert a szerződéseket egységesen kezelte, ugyanis a Cstv. 40. § (1) bekezdése alapján egyenként kell megvizsgálni, hogy fennállnak-e a tényállásban meghatározott feltételek. Ezzel ellentétben az eljáró

bíróság kollektív bűnösség elmélete azzal a következménnyel járna, hogy egy adott szerződés érvénytelenségét akkor is meg lehetne állapítani, ha az nem ütközik a Cstv. 40. § (1) bekezdésébe.

Állította, hogy az adásvételi szerződések megkötésekor a felek nem tudtak a felperes felszámolási kérelméről; az I.-II. r. alperesek vagyona nem csökkent az adásvételi szerződésekkel; a bíróságok nem folytattak le bizonyítást arra, hogy az I.-II. r. alperes volt képviselőjét milyen megfontolások vezették a szerződések megkötésekor és a III. r. alperes képviselője tagadta, hogy tudott volna az I.-II. r. alperesek hitelezők kijátszására irányuló szándékáról.

Mindezek alapján nem vonható le következtetés arra nézve, hogy az adásvételi szerződések megkötésekor a hitelezők kijátszásának szándéka vezette volna a szerződést kötő feleket. Ugyanez igaz a tartozásátvállaló szerződésre. A bíróságok ezért megsértették a Pp. 206. § (1) bekezdésében írtakat.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában megkövetelt feltételekkel kapcsolatban előadta, hogy nem valósult meg vagyonsökkenés. Az adásvételi szerződések megkötésével ugyan az ingatlanok átkerültek a III. r. alpereshez, de „a vételár követelése is fennmaradt az I. r. és II. r. alperesnek III. r. alperessel szemben”. A vételár követelés is aktív vagyonnak számít.

Kiemelte, hogy egy adott gazdasági társaság vagyonát a számviteli előírások alapján kell vizsgálni, ezért alaptalan az a jogerős ítéleti megállapítás, hogy az I.-II. r. alperes vagyona (saját tőkéje) csökkent. A bíróságok megsértették indokolási kötelezettségüket, mert nem határozták meg, mit tekintenek aktív vagyonnak, és milyen jogi indokok alapján szűkítették le a törvény szerinti vagyonsökkenés fogalmát aktív vagyon fogalommal.

A hitelezők kijátszására irányuló feltétel tekintetében hangsúlyozta, hogy a IV. r. alperes az adásvételi szerződések megkötésekor nem volt jelen. Csak okirati bizonyítékok álltak rendelkezésre, a bíróságok nem hallgatták meg a szerződő felek képviselőit, az okiratot készítő jogi képviselőket, ezért csak a felperes koncepciójára alapozva, azt elfogadva állapították meg, hogy minden alperes rosszhiszemű volt.

Állította, hogy az I.-II. r. alperes nyilvánvalóan nem tudhatott az adásvételi szerződés megkötésekor a felszámolási kérelem benyújtásáról, figyelemmel a 3 napos időközre. Emiatt az ebből levont következtetések nem alaposak. Az eljáró bíróságok álláspontja csak feltételezéseken alapul.

Kiemelte, hogy az I.-II. r. alperesek szerződésszegő magatartása - amikor a kikötött elidegenítési és terhelési tilalom ellenére értékesítették az ingatlanokat - önmagában nem bizonyítja, hogy a hitelezők kijátszása érdekében kötötték meg az adásvételi szerződéseket. Az adásvételi szerződésben ugyanis rögzítették, hogy az ingatlanokat megvásároló III. r. alperesnek kell az ingatlanokat tehermentesítenie. Az eljáró bíróságok nem folytattak le e körben

bizonyítást, megállapításaik feltételezéseken alapulnak. Hangsúlyozta, hogy ezt a fikciót a másodfokú bíróság ítélete 11. oldalának utolsó bekezdésében már tényként fogalmazza meg. Figyelmen kívül hagyta a bíróság, hogy két árverést tartott az eljáró végrehajtó, melyeken a felperes nem vásárolta meg az ingatlanokat, és azok sikertelensége után sem akarta azt magához váltani. Iratellenesen állapította meg a másodfokú bíróság, miszerint a beszámításhoz szükség volt arra, hogy a III. r. alperes egyenes adóssá váljon. A Vht. 158. § rendelkezései alapján a végrehajtást kérőnek joga és lehetősége van beszámítással élni. Tényként kezelte a másodfokú bíróság, a III. r. alperes azért vállalta át a IV. r. alperes felé fennálló tartozást, hogy a végrehajtási eljárások ne szűnjenek meg, ha az I.-II. r. alperes felszámolás alá kerül. Nem indokolta azonban meg, hogy milyen bizonyítékok alapján állapította ezt meg, mert a szerződések nem tartalmazzak ilyet, és a III. r. alperes képviselője sem tett ilyen tartalmú nyilatkozatot.

Sérelmezte, az ügylet kijátszására irányuló bizonyítékként értékelte a bíróság, hogy a III. r. alperes nem rendelkezett tőkével a vételárhoz, illetve tudott az ingatlanokon fennálló teherről. E körben hivatkozott a III. r. alperes képviselőjének tanúvallomására, valamint arra, hogy a III. r. alperes fellebbezéséhez csatolta azt a finanszírozási ajánlatot, amellyel meg tudta volna oldani a tehermentesítést. Így a bíróságok döntése e körben is feltételezéseken alapul.

A IV. r. alperes rosszhiszeműségével kapcsolatban előadta, a jogerős ítélet szerint a IV. r. alperesnek tudnia kellett a szerződések alapján, hogy azok a hitelező kijátszására irányulnak. Nem fejtette ki azonban a bíróság, hogy erről a IV. r. alperesnek honnan kellett volna tudnia. A IV. r. alperessel senki nem közölte, hogy az I.-II. r. alperesekkel szemben felszámolási eljárás van folyamatban, erről tudnia sem kellett. Nem közölték vele azt sem, hogy a III. r. alperes nem fog eleget tenni a tartozásátvállaló okiratokban írt kötelezettségei teljesítésének, és azt sem, hogy nem fogja kifizetni a III. r. alperes a felperes követelését.

Iratellenesnek és megalapozatlannak állította, hogy a IV. r. alperes a felperest megelőzően az ingatlanok tulajdonjogát vételár fizetése nélkül, beszámítással szerezte meg. A Vht. 158. § -a alapján a felperes és a IV. r. alperes is megvásárolhatta a perbeli ingatlanokat. A IV. r. alperes ellenérték fejében, az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva szerzett tulajdonjogot, így az Inyvtv. 5. § (3) bekezdése értelmében jóhiszeműnek minősül.

Az EBH2005.1302. számú döntés szerint az ingatlan-nyilvántartásban bízva kifejezés magában foglalja azt a szubjektív elemet, hogy a fél az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos állapotról nem tud és nem is kell tudnia. A bíróságok nem határozták meg, hogy a IV. r. alperes mely adatok eltéréséről tudott, vagy kellett tudnia. Nem határozták meg azt sem, hogy mely tényekről kellett tudnia a IV. r. alperesnek, hogy nem valósak és azt sem, hogy ezt mi

bizonyítja. Nem folytattak semmilyen bizonyítást a IV. r. alperes rosszhiszeműsége körében.

Előadta, hogy az eljáró bíróságok nem tettek eleget a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettségüknek sem.

Kiemelte, hogy a másodfokú bíróság nem foglalkozott a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja alapján az elsőfokú bíróság által megállapított, és a III., IV. r. alperesek által fellebbezésben sérelmezett érvénytelenséggel, ezért az ítélete ez okból is megalapozatlan és jogszabálysértő.

Állította, de nem indokolta, hogy a perköltség kapcsán a IV. r. alperes egyetemleges kötelezése jogszabálysértő.

Felülvizsgálati ellenkérelmet az I. r. alperes és a felperes nyújtottak be, melyben kérték a jogerős ítélet hatályában való fenntartását.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján, és megállapította, hogy az a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem jogszabálysértő.

A Kúria megállapította, helytállóan vizsgálta a jogerős ítélet a felek között létrejött szerződéseket egységes folyamatként. Megalapozottan állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a magatartások láncolata, és azok egymást követő rövid időn belüli megtörténte mind azt támasztja alá, a felek célja az volt, hogy a IV. r. alperes az I-II. r. alperesek ingatlanait, a cégek vagyonát megszerezze.

A Kúria elsődlegesen rámutat arra, hogy az I.-II. r. alperesek ügyvezetője a IV. r. alperes felé fennálló tartozást közjegyzői okiratba foglaltan ismerte el annak érdekében, hogy az végrehajtható okirattá váljon és így megindítható legyen az ingatlanok elleni végrehajtási eljárás. Ebbe a sorba illeszkedik az, hogy a felszámolás várható megindulásának tudatában, az I. és II. r. alperes vagyonából elvonták az ingatlanokat a III. r. alpereshez annak érdekében, hogy azután a IV. r. alperes vele szemben már le tudja folytatni a végrehajtási eljárást.

A IV. r. alperes azt állította, az adásvételi szerződés megkötésekor a felek nem tudtak arról, hogy a felperes felszámolási kérelmet nyújtott be, mert arra az adásvételi szerződés megkötése előtt 3 nappal került sor, és a bíróság ennyi idő alatt nem tudta kézbesíteni az I.-II. r. alperesek számára a kérelmet.

A Kúria álláspontja szerint lehetséges, hogy a konkrét felszámolási kérelem benyújtásáról az I.-II. r. alperesek nem tudtak, azonban tisztában voltak azzal a ténnyel, hogy a felperes felmondta a szerződéseket és az I.-II. r. alperesekkel szemben felszámolási eljárást fog kezdeményezni. A felszámolási kérelem megalapozott benyújtásához ugyanis a Cstv. 27. § (2) bekezdés a) pontja

megkívánja az adós előzetes felhívását, felszólítását, illetve a b) pont a jogerős bírósági határozat vagy fizetési meghagyás létrejöttét. Ennek során az adósok nyilvánvalóan számolhattak azzal, hogy amennyiben nem tudják kifizetni a követelését, a felperes az eljárást megindítja ellenük. Miután utóbb megindultak a felszámolási eljárások, a felszámolási kérelmek megalapozottak voltak, tehát az adósok tudtak arról, hogy a hitelező fellép a követelés érvényesítése érdekében. Mindezekre tekintettel a bíróság a jogerős ítéletben megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy az I.-II. r. alperesek az ingatlanaikat el akarták vonni a felszámolási eljárás hatálya alól.

Téves a IV. r. alperesnek az az állítása is, hogy az I.-II. r. alperesek vagyona nem csökkent az adásvételi szerződések megkötésével. Az „adós vagyonának csökkenése” kifejezést a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja tekintetében csak az eszközérték csökkenéseként lehet értelmezni, ezt minősítették az eljáró bíróságok „aktív vagyonnak”.

Jelen eljárásban a IV. r. alperes hivatkozott arra, hogy az I-II. r. alperesek vételár követelése fennmaradt a III. r. alperessel szemben, tehát az eszközök értéke nem csökkent. Ez az állítás azonban nem felel meg a valóságnak. Az adásvételi szerződésekben úgy állapodtak meg a felek, hogy az eladók semmilyen módon nem jutnak hozzá vételárhoz, hiszen „a vevő a vételárat a 3. pontban írt végrehajtást kérő és jelzálogjog jogosultaknak abban az arányban megosztva fizeti meg, amilyen arányban a végrehajtást kérővel, illetve a jelzálogjogosulttal ebben megállapodik, az ingatlan tehermentesítése érdekében.” Amennyiben a vételár összege nem elegendő az ingatlanok tehermentesítésére, mert a vevő a jogosultakkal nem tud megállapodni a kötelezettség részbeni elengedésében, akkor a vevő tűrni köteles, hogy a jogosultak az ingatlanokból a követelésüket kielégítsék. Ha a vevő így elveszíti a tulajdonjogát, nem köteles kifizetni a vételárat az eladó részére (amelyet a fenti rendelkezés szerint egyébként sem volt köteles megfizetni).

Ezen túlmenően a szerződés módosításokban tartozásátvállalással tekintették a vételárat kifizetettnek - azt a vételárat, amelyet a vevőnek semmilyen körülmények között nem kellett kifizetnie az eladók részére.

Ebből következően a bizonyítékok okszerű mérlegelésével, helyesen állapította meg a jogerős ítélet, hogy az I.-II. r. alperes eszközeinek értéke, tehát az aktív vagyona, kétséget kizáróan csökkent a perbeli ingatlanok eladása eredményeként, hiszen sem az ingatlanok, sem azok vételára nem volt a vagyonukban a felszámolás kezdő időpontjában.

Tévesen hivatkozott a IV. r. alperes arra is, hogy a felszámolás szempontjából az adósok saját tőkéjének alakulását kell vizsgálni. A felszámolás megindulását követően ugyanis nem annak van

jelentősége, hogy az adósnak mekkora összegű vesztesége volt (saját tőke számítása), hanem az, hogy mekkora az eszközeinek az értéke, amelyet a Cstv. szabályai szerint a hitelezői között fel lehet osztani.

A IV. r. alperes állította, a bíróságok nem folytattak le bizonyítást arra nézve, hogy az I.-II. r. alperes volt képviselőjét milyen megfontolások vezették a szerződések megkötésekor, és a III. r. alperes képviselője tagadta, hogy tudott volna az I.-II. r. alpereseknek a hitelezők kijátszására irányuló szándékáról. Ugyanezt állította a tartozásátvállaló szerződésekre is.

Ezzel kapcsolatban a Kúria utal arra, hogy a bíróságok az eléjük tárt bizonyítékokat értékelik döntésük meghozatalakor. A rendelkezésre álló okirati bizonyítékokból egyértelműen megállapítható volt, hogy az I.-II. r. alperes úgy értékesítette az ingatlanait a III. r. alperes részére, hogy azokért nem kapott vételárat, a felperes felé fennálló tartozása megmaradt. A Kúria álláspontja szerint az eljáró bíróságok nem ésszerűtlenül, hanem a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt követelménynek megfelelően, a logika szabályait betartva értékelték a rendelkezésre álló bizonyítékokat - beleértve a III. r. alperes képviselőjének a tanúvallomását is - oly módon, hogy az I-II. r. alperesek képviselőjét a hitelezők kijátszásának szándéka vezette és erről a III. r. alperes is tudott. A Kúria utal arra a perben megállapított és fentebb már ismertetett tényre, hogy az adásvételi szerződések értelmében a vevőnek nem kellett fizetnie vételárat az eladók felé. Az ingatlanokon összességében fennálló zálogjogok, végrehajtási jogok értéke jócskán meghaladta a III. r. alperes részére csak indikatív finanszírozási ajánlatként küldött 400.000.000 Ft hitel nyújtásáról szóló ajánlatot. Ebből nem vonható le okszerű következtetés arra, hogy a hitelező ezt az összeget ténylegesen meg is adta volna a III. r. alperesnek. Ez egy ajánlatkérésre tett ajánlat volt, amelynél esetlegesen lehetőség lett volna - egyéb feltételek fennállása esetén - kölcsön felvételére. Erre azonban nem került sor.

A IV. r. alperes rosszhiszeműségével kapcsolatban a Kúria hangsúlyozza, hogy az eljárás adataiból következően a IV. r. alperes szoros kapcsolatban volt az I.-II. r. alperessel, hiszen az I.-II. r. alperes közokiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozata után röviddel kérelmezte a végrehajtási záradék közjegyzői okiratokra való rávezetését (mely közjegyzői okiratokat csak az I.-II. r. alperestől kaphatta meg). A IV. r. alperesnek tudomása volt az adásvételi szerződésekről is, hiszen a végrehajtási eljárásban a dologi kötelezett személye megváltozott, továbbá részt vett az I.-II. r. alperesek és a III. r. alperes közötti tartozásátvállalási megállapodás aláírásában is. Mindezek arra utalnak, hogy a IV. r. alperes tudatosan és együttműködően részt vett az ingatlanok I.-II. r. alperes vagyonából történő elvonásában.

Az I.-II. r. alperesek szerződésszegő magatartása (az elidegenítési és terhelési tilalom megszegése) nem önmagában bizonyítja a hitelezők kijátszásának szándékát, hanem a fenti tényekkel együttesen értékelve. Nem helytálló e körben a IV. r. alperes érvelése, mert a bíróságok a maguk összességében értékelték a bizonyítékokat.

A Kúria álláspontja szerint valóban nem volt szükség a végrehajtási eljárásban történő beszámításhoz arra, hogy a III. r. alperes egyenes adóssá váljon. A szerződő felek azonban 2011. november 27-én még nem tudhatták, hogy ténylegesen mikor indul meg a felszámolás az I.-II. r. alperesekkel szemben, illetve a végrehajtási eljárásban mikor kerül sor az ingatlan átadására. Tartozásátvállalás hiányában az I.-II. r. alperesek meginduló felszámolásában a IV. r. alperesnek hitelezővé kellett volna válnia ahhoz, hogy a dologi kötelezett III. r. alperessel szemben folytathassa a bírósági végrehajtást. A IV. r. alperesnek a hitelezői státusz elnyeréséhez mind a két felszámolási eljárásban 200.000-200.000 Ft nyilvántartásba vételi díjat kellett volna fizetnie. Ugyanakkor a IV. r. alperes helyzetét a pénzmozgással nem járó tartozásátvállalás 2011. november 27-én egyértelművé tette.

A Kúria megállapítása szerint az eljáró bíróságok kellő mértékben eleget tettek tájékoztatási kötelezettségüknek, így nem sértettek meg a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglaltakat sem.

A másodfokú bíróság helytállóan járt el, amikor nem vizsgálta a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt megtámadási ok fennállását. Tekintettel arra, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdésének a) pontja alapján már megállapította a szerződések érvénytelenségét, ezért az érvénytelenség más megtámadási okok alapján történő vizsgálata tárgytalanná vált.

A perköltség egyetemleges megfizetésével kapcsolatban állított jogszabálysértést a IV. r. alperes nem indokolta meg, ezért azt a Kúria érdemben nem vizsgálta.

A kifejtett indokokra tekintettel a Kúria a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet hatályában fenntartotta a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján.

A IV. r. alperes felülvizsgálati kérelme alaptalan volt, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte őt a Kúria a felperes felülvizsgálati eljárással kapcsolatban felmerült költségének megfizetésére, amely a felperes jogi képviselétével felmerült ügyvédi munkadíjból áll. Az ügyvédi munkadíj összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a)-c) pontja, (5) bekezdése, és a 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg.

Budapest, 2015. december 1.

*Dr. Török Judit s.k. a tanács elnöke, Dr. Csóke Andrea s.k. előadó
bíró, Dr. Osztovits András s.k. bíró*

A kiadmány hiteléül: