

A Pécsi Ítéltábla a dr. Kohlmann Katalin ügyvéd (fél címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Kretzer Gábor ügyvéd (fél címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. rendű és **III.rendű alperes neve** (III. rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Zalaegerszegi Törvényszék 2015. február 26. napján kelt 5.P.21.238/2014/10. számú ítélete ellen a felperes által 13. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg az I. és III. rendű alpereseknek, mint együttes jogosultaknak tizenöt napon belül 100.000 (egyszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított és a másodfokú bíróság által helyesbített tényállás szerint az I. rendű alperes sütőipari vállalkozó, a permegszüntetéssel érintett II. rendű alperessel, **E L**val több céget működtettek együtt hol tulajdonosként, hol ügyvezetőként. Az I. rendű alperes érdekeltiségéhez tartozó cégek a felperesi pénzügyi tétellel több hitelszerződést kötöttek, 2007. február 8. napján **XX-000000** számon 20.000.000 forint összegű többdevizás, **XXX-000000** számon 110.000.000 forint összegű középlejáratú euró hitelszerződést, illetve 2008. augusztus 14. napján **YY-000000** számon 140.000.000 forint összegű folyószámla hitelszerződést, melyek biztosítésként egyebek mellett az ügyvezetők, az I. és II. rendű alperesek egyidejű készfizető kezességvállalása szolgált. Többszöri cégnévvaltoztatás, illetve átalakulás után a főkötelezett adós a **B Kft.** f.a. társaság volt.

Az adós a fizetési kötelezettségét nem teljesítette. A felperes 2010. március 23. napján fizetési felszólításokat küldött mind az adós, mind pedig a kezesek részére, a **B Kft.** felszámolási eljárásában a 2011. május 20. napján fennálló, a többdevizás hitelszerződésből 14.857.164 forint, a **XXX-000000** számú hitelszerződésből 68.108

euró, a **ZZ-000000** számú folyószámla hitelszerződésből 146.061.778,54 forint hitelezői igényét a felszámolónak határidőn belül bejelentette.

A **XXX-000000** számú hitelszerződés biztosítására vállalt készfizető kezesség alapján az I. rendű alperessel szemben dr. **D Cs z** közjegyző 63.704,26 euró lejárt tőketartozás és ennek járulékai iránt a közjegyzői okiratot 2011. december 2. napján látta el végrehajtási záradékkal. A **XX-000000**. számú többdevizás hitelszerződés biztosítására vállalt készfizető kezességből eredő kötelezettséget ugyanezen közjegyző 13.142.857 forint és ennek járulékai vonatkozásában ugyancsak 2011. december 2. napján záradékolta, végül a **YY-000000**. számú folyószámla hitelszerződés kapcsán az I. rendű alperessel szemben 132.879.579 forint és járulékai vonatkozásában 2011. december 6. napján állította ki a közjegyző a végrehajtási záradékot.

Az I. rendű alperes és házastársa, a III. rendű alperes egyenlő arányú osztatlan közös tulajdonában állt a **Gy** belterület ../1 helyrajzi számú lakóház, udvar, hétvégi ház megnevezésű ingatlan, amit 2008. évben átruháztak a **C Zrt**-re. A vételárat az eladó I. és III. rendű alperesek nem kapták kézhez, hanem azt betörlesztették az akkor még **A Kft.** megnevezésű adós felperes felé fennálló, fentiekben részletezett tartozásába.

Az I. és III. rendű alperesek, mint lízingbevevők a **C Zrt**-től lízingbe vették ugyanezt az ingatlant 2008. szeptember 4. napján, a lízingtárgy teljes vételárát 168.652,87 CHF-ben határozták meg, ami 24.200.000 forintnak felelt meg. A ... számú pénzügyi lízingszerződés vevőállítási jogot nem tartalmazott, az ÁSZF III.10. pontja úgy rendelkezett, hogy a lízingbevevő, amennyiben a lízingszerződés alapján fennálló valamennyi fizetési és egyéb szerződéses kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, a lízingszerződésben meghatározott futamidő végén megszerzi az ingatlan tulajdonjogát. A lízingbevevő I. és III. rendű alperesek közjegyző előtt a valamennyi szerződő fél által aláírt lízingszerződéstől eltérő szövegezésű egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tettek, mely egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat tartalmazott a vevőállítási jogra vonatkozó kitélet.

Az I. és III. rendű alperesek házasságát a **Ki Városi Bíróság** a 2011. július 5. napján jogerőre emelkedett 7.P.20.473/2011/3. számú ítéletével felbontotta.

A végtörlesztésről szóló 2011. évi CXXX. törvény alapján az I. és III. rendű alperesek a svájci frankban fennálló lízingdíj-fizetési kötelezettségüktől végtörlesztéssel kívántak szabadulni. A szándékuk az volt, hogy a teljes tulajdoni illetőség tekintetében, az I. rendű alperes által lízingelt hányadra is vevőként a III. rendű alperes kerüljön megjelölésre. A végtörlesztés összegét 2012. január 27. napján 23.250.870 forint összegben a III. rendű alperes biztosította. A III. rendű alperes a végtörlesztést abban bízva teljesítette, hogy a felperes az ingatlant - melynek ellenértékével a tartozás egy ízben már csökkent - a kezesi kötelezettség fedezeti köréből kiengedi. A végtörlesztés kérdésében a **C Kft.** a felperessel felvette a kapcsolatot, a felperes azonban az irányadó eljárásrendjének megfelelő módon olyan döntést, miszerint a lízingelt ingatlanon bekövetkező adósi tulajdonszerzés esetén az ingatlant nem vonja végrehajtás alá, nem hozott.

Az I. és a III. rendű alperesek között 2012. február 14. napján adásvételi szerződés jött létre, melyben az I. rendű alperes, mint eladó a **Gy ../1** helyrajzi számú, **Gy, H** utca 00. szám alatti ingatlanból a lízingszerződés lezárásával megszerzendő $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát a a III. rendű alperesre, mint vevőre átruházta. Az adásvételi szerződésben a felek rögzítették, hogy a végtörlesztéshez szükséges 23.250.870 forintot a vevő bocsátotta rendelkezésre közvetlen pénzügyi átutalás formájában. A végtörlesztést megelőzően közöttük létrejött megállapodás, előszerződés szerint a lízingszerződés végtörlesztéssel történő lezárása eredményeként az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát megszerző eladó I. rendű alperes a tulajdoni illetőségét átruházza a vevő III. rendű alperesre azzal, hogy a végtörlesztéshez felhasznált és a vevő által biztosított összeget a vételárba beszámítják, a 12.500.000 forint vételár teljes és hiánytalan kiegyenlítéseként a végtörlesztés során megfizetett 23.250.870 forintból 12.500.000 forintot a vételár megfizetéseként fogadnak el.

A felek az adásvételi szerződésben kitértek arra is, hogy az ingatlan tulajdoni lapján széljegyként feltüntetésre kerültek a felperes javára végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelmek, melyek jogkövetkezményeivel tisztában vannak. Rögzítették, hogy a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanban lakik, így birtokbaadásról rendelkezni nem kell.

A felperes, mint végrehajtást kérő által indított, **V E** önálló bírósági végrehajtó által az I. rendű alperes ellen 71.V.1515/11 számon foganatosított végrehajtás érdemben eredményre nem vezetett.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság az I. és III. rendű alperesek által a **Gy ../1** helyrajzi számú ingatlanra megkötött adásvételi szerződés fedezetelvonó jellegét és a felperessel szembeni hatálytalanságát állapítsa meg és kötelezze a III. rendű alperest annak tűrésére, hogy a felperes az átruházott ingatlanilletőség vonatkozásában az I. rendű alperessel szemben 60.783.518 forint erejéig fennálló követelését bírósági végrehajtás útján kielégítse.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és a felperest kötelezte az I. és III. rendű alperesek részére 1.057.500 forint perköltség megfizetésére. Ítéletének indokolásában ismertette az I. rendű alperes készfizető kezesi kötelezettségvállalását, az ennek alapján ellene indult végrehajtást és azt rögzítette, hogy a felperes felé fennálló tartozás teljesítése érdekében az I. és III. rendű alperesek az ingatlanukat a felperes részére adták el és a felperessel kötöttek pénzügyi ingatlanszerződést (indokolás 3. oldal 3. bekezdés).

A lízingszerződés kapcsán az ítélet tartalmazza, hogy az alperesek tudomásul vették a lízingbeadó képviselője, **G B** által adott azon tájékoztatást, hogy a lízingbevevőn kívül más személy vevőként állítására nincs mód, holott ezt a közokiratba foglalt lízingszerződés 9. pontja, valamint az általános szerződési feltétel is tartalmazta. Tényként állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperestől ígéretet kaptak az alperesek arra, hogy amennyiben végtörlesztenek, úgy ezt az ingatlant a felperes kiengedi a fedezetek köréből. Utalt arra, hogy a perben támadott adásvételi szerződésben a felek rögzítették, hogy a felperes javára

a végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelem széljegyén van, ugyanakkor azt is megállapította, hogy a szerződő felek az I. rendű alperes ellen megindított végrehajtási eljárásról tudomást nem szereztek.

Rögzítette, hogy a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az I. és III. rendű alperesek között 2012 februárjában megkötött adásvételi szerződés létrejöttekor az I. és III. rendű alperes rosszhiszemű volt, vagy a III. rendű alperesre nézve ingyenes előny származott. Álláspontja szerint a felperesnek kétséget kizáró módon egyik vagylagos feltétel fennállását sem sikerült bizonyítania. A III. rendű alperes a végtörlesztéshez szükséges összeget igazoltan átutalta a felperesnek. Az a körülmény, hogy az E Kft. adta a részére ezt az összeget kölcsön, az ingyenességet kizárja, a kölcsön ugyanis nem ajándék, azt vissza kell fizetni, ami a III. rendű alperest terheli.

Az alperesek rosszhiszeműsége sem nyert bizonyítást. A lízingszerződésből eredően a lízingbevevőket teljesítés esetén megillette volna a vevőállítás joga. Egyértelműen a felperes félretájékoztatása miatt estek el ettől a lehetőségtől, holott ez esetben az ingatlan egyáltalán nem került volna az I. rendű alperes nevére és a végrehajtás alapjául sem szolgálhatott volna. Az elsőfokú bíróság az alperesek azon megállapításával értett egyet, hogy ha nem lett volna megállapodás, nem végtörlesztettek volna, mert nem lett volna semmi értelme.

A felperes alkalmazottainak tanúvallomásából azt emelte ki az elsőfokú bíróság, a felperes gyakorlatában előfordul, hogy valamely vagyontárgyat kiengednek a fedezet köréből. A felperes a perben sokat „bizonygatta”, hogy a felperes és a C Zrt. elkülönült jogalany és a két cég között nincs információáramlás, az elsőfokú bíróság szerint azonban a tanúvallomások ezt cáfolták; a két cég alkalmazottai a jó együttműködés és a minél jobb információáramlás érdekében mind a két cégnél munkaviszonyban állnak. A tanúvallomásokból az is kiderült, hogy amikor az alperesek a C Zrt.-nél a végtörlesztés iránt érdeklődtek, G B a felperesnél munkaviszonyban álló dr. B S T segítségét kérte.

A végrehajtó által készített hivatalos feljegyzés tartalmából kitűnik, hogy a felperesnek tudomása volt a végtörlesztésről; az adósokat szándékosan félretájékoztatták, hogy a nevükre visszakerült ingatlanra a felperes végrehajtást kérhessen. Mivel az alperesek a bankkal megállapodásra törekedtek és nem titkolták végtörlesztési, majd átruházási szándékukat, ezért egyértelműnek látta az elsőfokú bíróság, hogy az alpereseket a fedezetelvonásra irányuló szándék nem vezette, az 1/2011. (VI.15.) PK vélemény alapján pedig ilyen szándék hiányában a szerződés nem minősülhet fedezetelvonónak. Az alperesek szándéka az adásvételi szerződés megkötésekor nem a titkos, hanem az engedélyezett fedezetelvonásra irányult.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett. Elsődleges fellebbezési kérelme az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság új határozat hozatalára utasítására irányult. Másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatását akként kérte, hogy a másodfokú bíróság a felperes kereseti kérelmének adjon helyt.

Az eljárásjogi kérdések kapcsán kifogásolta, hogy a 2015. február 17. napján tartott, 8. sorszámú jegyzőkönyvben rögzített tárgyaláson a felperesi jogi képviselő személyesen vett részt, a tárgyalás berekesztését azonban nem észlelte, csak a

tárgyalás elhalasztására irányuló végzést jegyezte fel. A felperes 2015. február 24. napján kelt beadványában jelezte, hogy a III. rendű alperes az ingatlant átruházta, e lényeges körülmény miatt a tárgyalás újbóli megnyitásának lett volna helye, különös figyelemmel arra is, hogy a III. rendű alperesnek a jóhiszemű joggyakorlás követelményei alapján kötelezettsége lett volna a per során bejelenteni a tulajdonosváltozást. A bekövetkezett tulajdonosváltozás a kereseti kérelem kényszerű és szükségszerű kiterjesztését eredményezi.

Kiemelte továbbá, hogy a jó- vagy rosszhiszeműség vizsgálata mindenképp szükséges, ennek körében indítványozta a III. rendű alperes személyes meghallgatását, amire azonban az elsőfokú eljárásban nem került sor. A meghallgatás elmaradásának indokát az elsőfokú bíróság nem jelölte, ami olyan súlyos eljárási hiba, mely alapján az eljárás megismétlése szükséges.

Támadta a felperes a bíróság által megállapított tényállást is. Az alperesek azon szándékára vonatkozó megállapítást, hogy a teljes tulajdoni illetőségre vevőként a III. rendű alperest kívánták állítani, megalapozatlannak tartotta, mert azt az I. rendű alperes személyes előadásán kívül semmi nem támasztotta alá. Azt sem lehetett tényként megállapítani, hogy **G B** ezt a szándékot elutasította volna. A vevőállítás jogával a szerződés rendelkezései szerint meghatározott alaki feltételek mellett élhettek volna az alperesek, azonban ilyen kérelmet nem intéztek a lízingbeadóhoz.

Az a megállapítás sem igazolt, hogy az alperesek a felperessel eredményesen tárgyaltak annak érdekében, hogy amennyiben végtörlesztenek, a bank kiengedi a fedezeti körből az ingatlant; **B T** és **A B** tanúk vallomásából csak kiragadott részletekre hivatkozott, holott a tanúk egybehangzó nyilatkozata szerint a fedezetkiengedéseket minden esetben írásos folyamatnak és az arra jogosultak döntésének kell megelőznie. **B T** tanú elmondta, hogy a fedezetkiengedéshez szükség volt írásos megkeresésre, illetve bizottsági döntésre, az alperesek azonban semmilyen írásos dokumentációt nem tudtak bemutatni. A tanú kifejezetten úgy nyilatkozott, nem tud arról, hogy kiengedték volna a fedezeti ingatlant, ő a bank képviselőjében nem beszélhet össze a **C Zrt.** képviselőjével.

Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg tényként, hogy a végtörlesztésre és az ingatlan átruházására is azt követően került sor, hogy a felperes azt kiengedte a fedezetből. A fedezetkiengedés igazolása az alpereseket terhelte volna, ennek kapcsán egyetlen személyes előadás áll rendelkezésre az I. rendű alperes részéről, amivel bizonyítási kötelezettségüket az alperesek nyilvánvalóan nem teljesítették. Az elsőfokú bíróság azon következtetése, hogy ha nem lett volna a fedezet kiengedésére irányuló megállapodás, akkor nem végtörlesztettek volna, feltételezéseken és fikción alapul, fordított logika alkalmazását jelenti.

Kifogásolta a felperes azt az ítéleti megállapítást is, hogy az alperesek az adásvételi szerződés megkötésekor nem szereztek tudomást a végrehajtásról, holott a szerződés 7. pontjában a széljegyzett végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelmet rögzítették.

Tévesnek minősítette a bíróság azon következtetését is, hogy az alperesek azért nem voltak rosszhiszeműek, mert nem titkolták végtörlesztési és átruházási szándékukat, minek folytán őket fedezetelvonásra irányuló szándék nem vezette. Az 1/2011. PK vélemény 5. pontja szerint a rosszhiszeműség akkor állapítható meg, ha a szerző fél tudott a kötelezettségről és arról, hogy a szerződéssel a jogosult

kielégítési alapját elvonják. Az a tény, hogy a szerződésben már ismert volt a végrehajtási eljárás megindítása, végül a végrehajtást a tulajdonosváltás miatt nem lehetett bejegyeztetni, abba az irányba mutat, hogy a felek az ingatlant a felperesi követelés kielégítési köréből el kívánták vonni. A bíróságnak értékelnie kellett volna azt a jelentős tény is, hogy a III. rendű alperes elajándékozta a peres eljárás megindítását követően az ingatlant.

A III. rendű alperes korábbi nyilatkozatai szerint a végtörlesztéshez használt pénzügyi források saját forrásai voltak, amely nyilatkozatát később a III. rendű alperes módosította. Az, hogy a III. rendű alperes kölcsönből jutott végül az ingatlan tulajdonjogához, szintén a fedezetelvonási szándékot igazolja, a kölcsön visszafizetésre nem került, a III. rendű alperes a mai napig ingyenesen jutott az ingatlanhoz.

A bíróság tévesen állapította meg, hogy a felperes részéről volt tapasztalható rosszhiszeműség, amennyiben a C Zrt.-vel előre egyeztetett szándékos félretájékoztatásra alapozva várta volna be a végtörlesztéssel történő tulajdonjog változást a felperes.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás megalapozatlan, illetve pontatlan megállapításokat tartalmazott, ezért azt a másodfokú bíróság több vonatkozásban helyesbitette. Téves az az elsőfokú ítéleti megállapítás, hogy az I. és a III. rendű alperesek a felperes részére adták el az ingatlanukat és a felperessel kötöttek 2008. szeptember 4. napján pénzügyi lízingszerződést; ezzel szemben az ingatlan vevője és egyúttal lízingbe adója nem a felperes, hanem a C Zrt. volt, amire egyébként más helyen az elsőfokú ítélet is utalást tartalmaz.

Tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az I. és III. rendű alpereseket a közokiratba foglalt lízingszerződés alapján a vevőállítási jog megillette. Ezzel szemben csak azt lehetett a peres iratok és a felperesi jogi képviselő által a másodfokú tárgyaláson bemutatott közokiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat alapján megállapítani, hogy a lízingszerződés megkötése során a vevőállítás lehetősége felmerülhetett, miután a közjegyző előtt az alperesek által tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat erre vonatkozó kitélt tartalmaz. Az egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatra azonban a kötelezettek jogot nem alapíthatnak; mivel pedig a peres iratok közé csatolt, valamennyi fél által aláírt szerződés (ideértve annak általános feltételeit is) a lízingbevevőket vevőállításra nem jogosítja fel, így a lízing jogviszonynak e jogosultság a rendelkezésre álló adatok alapján nem vált a részévé.

Az I. rendű alperes előadásán kívül egyéb adalék, melyből a G Btől származó tájékoztatás tartalmára következtetni lehetett volna, nem volt, mivel G B tanút az elsőfokú bíróság nem hallgatta meg. A szabályszerűen idézett G B a távolmaradását kimentette, ismételt idézésére azonban ismeretlen okból nem került sor. Nem volt tényyszerű következtetési alap arra nézve sem, hogy az I. és III. rendű alperesek a felperestől ígéretet kaptak az ingatlan fedezeti körből történő

kiengedésére; helytállóan hivatkozott a fellebbezésében a felperes arra, hogy a tanúként meghallgatott felperesi alkalmazottak eljárásrendre és döntési jogosultra vonatkozó vallomásaiból inkább ennek ellenkezőjére lehet következtetni. Ebben a körben csupán annyi állapítható meg, hogy a felperes és a C Zrt. között bizonyos együttműködés volt a végtörlesztés kérdésében, mivel B T tanú vallomása tartalmazza, hogy G B a C Zrt. részéről kereste őt az I. és III. rendű alperesek ügyével kapcsolatban.

Téves az az elsőfokú bírósági indokolásba foglalt megállapítás is, hogy az I. rendű alperes ellen megindított végrehajtási eljárásról az adásvételi szerződés megkötésekor a szerződő felek tudomást nem szereztek, mivel ez nyilvánvalóan logikai ellentétben áll azzal a ténnyel, hogy a szerződésben a végrehajtási jog széljegyzését rögzítették.

A tényállás jelentős korrekciója ellenére a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság döntésének érdemével és nem látott lehetőséget sem az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, sem annak megváltoztatására.

Nem követett el súlyos eljárási szabálysértést az elsőfokú bíróság azzal, hogy a III. rendű alperes személyes meghallgatását nem foganatosította. A bíróság ugyanis a peres fél azon döntését, hogy a tárgyaláson nem jelenik meg, közvetlenül nem szankcionálhatja, a távolmaradó féllel szemben kényszerintézkedést nem alkalmazhat; a Pp. 206.§ (2) bekezdése a bíró mérlegelési tevékenységének körébe utalja azt az esetet, ha a személyes megjelenésre idézett fél nem jelent meg.

Nem értékelhető lényeges eljárási szabálysértésnek az sem, hogy az elsőfokú bíróság az ingatlan elidegenítéséről értesülve a tárgyalást ismételten nem nyitotta meg, mivel jogi álláspontja szerint a Pp. 145.§ (3) bekezdésére figyelemmel a további tárgyalás nem mutatkozott szükségesnek.

A fedezetelvonó szerződés egyes jogalkalmazási kérdéseiről szóló 1/2011. (VI. 15.) PK vélemény 5. pontjában kiemelték szerint a szerződés fedezetelvonó jellege megállapításához nem elegendő, ha a szerződés a jogosult igényének kielégítési alapját részben, vagy egészben elvonja, hanem az is törvényi feltétel, hogy a szerződéskötés során a kötelezettel szerződő szerző fél rosszhiszemű volt, vagy reá nézve a szerződésből ingyenes előny származott.

A szerződés ingyenességének ténye - az egyéb törvényi feltételek fennállása esetén - önmagában alapul szolgál a fedezetelvonó jelleg, és ebből következően a szerződés relatív hatálytalanságának megállapításához; a szerző fél jó- vagy rosszhiszeműségének ilyen esetben nincs jelentősége. Az ellenérték fejében szerző fél esetében a szerződés fedezetelvonó jellege mégis megállapítható akkor, ha a szerző fél rosszhiszemű volt. Általában rosszhiszemű a szerző fél, ha a szerződéskötéskor tudott, vagy tudnia kellett a kötelezettet terhelő követelésről és arról, hogy a szerződéssel a jogosult kielégítési alapját elvonják, vagyis a szerződés teljesítése következtében a követelés behajthatatlanná válik.

A hatálytalanság fenti feltételei közül bármelyiknek a fennállását a felperesnek kellett volna bizonyítania, mivel az 1959-es Ptk. 203.§ (2) bekezdése szerinti vélelem, az ingyenesség, illetve a rosszhiszeműség vélelme az alperesek esetében nem állt fenn.

A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját annyiban, hogy a felperes az ingyenességet, illetve ennek hiányában a szerző III. rendű alperes rosszhiszeműségét nem bizonyította.

Mivel az I. rendű alperes, mint eladó az adásvételi szerződés kapcsán vételárat nem vitatottan nem vett át, ezért az ingyenesség kérdésében annak van jelentősége, hogy a III. rendű alperesnek ténylegesen fennállhatott-e olyan követelése az I. rendű alperessel szemben, melybe a szerződő felek a vételárat beszámíthatták. Ebben a körben a III. rendű alperes előadta és igazolta, hogy a lízingszerződés lezárásához szükséges, és utóbb a vételár beszámításának alapjául szolgáló teljesítés a lízingbevevő társa helyett is a részéről történt. Annak az ügyletnek a visszterhes vagy ingyenes jellege, mellyel a III. rendű alperes a végtörlesztést lehetővé tevő összeghez hozzájutott, az ingatlanhányad átruházásának ezen (ingyenes vagy visszterhes) jellegére nem hat ki, így nincs jelentősége annak sem, hogy a III. rendű alperes által igénybe vett kölcsön visszterhes ügylet-e, azt a III. rendű alperes visszafizette-e vagy sem. E háttérügylet vizsgálatának csak abból a szempontból van jelentősége, hogy az alkalmas-e a III. rendű alperes teljesítőképességének alátámasztására; ellenkező esetben megdőlhet a végtörlesztés III. rendű alperes által történt teljesítésének valóságalapja és indirekt módon a beszámítás ténylegessége is. A rendelkezésre álló adatok nem cáfolják, hogy a III. rendű alperes a végtörlesztésre képes volt, és ez alapul szolgálhatott az adásvételre szerződő felek közötti elszámolásnak, ekként a beszámítással történő teljesítés a visszterhességet megvalósítva ténylegesen megtörtént.

A C Zrt-nek teljesített végtörlesztésből az I. rendű alperest terhelő rész (23.250.870 forint fele része) a 12.500.000 forint vételárnak ugyan csak a 93 százalékát éri el, ezen arányok mellett azonban a kisebb részben alaptalan beszámítás nem érinti az ingatlanhányad átruházásának visszterhességét.

A beszámítással történt teljesítés kizárja ugyan az ingyenességet, de általánosságban adalék lehet a szerző fél rosszhiszeműségének megállapíthatóságához: ha a szerző fél tud arról, hogy az átruházónak fedezetlen tartozása van, nyilvánvalóan látnia kell azt is, hogy a beszámítás folytán az eladó nem tesz szert olyan vagyonelemre, ami a harmadik fél követelése kielégítésének alapjául szolgálhatna.

A III. rendű alperesnek, mint szerző félnek kétséget kizáróan tudnia kellett a kötelezett I. rendű alperest a felperes javára terhelő követelésről és ismerettel kellett rendelkeznie volt házastársa vagyoni helyzetét érintően arról is, hogy az adósság mértéke az I. rendű alperes aktív és végrehajtható vagyonát meghaladja. Azonban még a fentiek ellenére sem volt kétséget kizáróan megállapítható, hogy tudott a kielégítési alap elvonásáról is. Ebben a körben az elsőfokú bíróság helytállóan ismerte fel, hogy a kielégítési alap elvonása a hitelező oldaláról sem vizsgálható

minden esetben kizárólag objektív alapon, a fedezetelvonásnak lehetnek olyan, a hitelezővel kapcsolatos szubjektív vonatkozásai is, melyek a kielégítési alap objektíve bekövetkező csökkenését a szerző fél értelmezésében más, a rosszhiszeműség ellen ható megvilágításba helyezhetik.

A perbeli esetnek van egy olyan jellegzetessége, ami a III. rendű alperes rosszhiszeműségével szemben alapos kételyt ébreszt, ez pedig az a körülmény, hogy a perbeli ingatlan ellenértéke a korábbiakban a felperes fennálló követelését egy ízben már (a felperes által sem vitatottan) csökkentette. A lízingszerződésből eredő kötelezettségek áttételesen e korábbi részteljesítés folytán terhelték az alpereseket, mert az ingatlan 2008. évi eladásakor a tulajdonjogról lemondva a vételárat a tartozásra fordították és a lízingszerződéssel kaptak módot az ingatlan birtokának megtartására és a tulajdonjog visszaszerzésére; ténylegesen így a lízingszerződés (az abból eredő kötelezettség) volt az „ára” a tartozás ingatlan vételárával történő csökkentésének, mely ügyletsorozat a lízingszerződés teljesítésével lezárult.

Kizárólag ezen körülmény miatt volt elfogadható a III. rendű alperes azon várakozása, hogy a felperes ugyanezen ingatlanra a továbbiakban fedezetként nem tart igényt, az I. rendű alperes ezzel kapcsolatban eredményes tárgyalásokat folytathatott. Emellett szól a végtörlesztés teljesítésének azon aspektusa is, hogy ellenkező esetben a III. rendű alperes a végtörlesztéssel irreálisan magas kockázatot vállalt volna.

Mivel a III. rendű alperes bízhatott abban, hogy az I. rendű alperes tulajdoni várományába került ingatlanhányadot a felperesi követelés fedezetének szubjektív értelemben vett sérelme nélkül megvásárolhatja, rosszhiszeműsége az egyéb tényállási elemek fennállása mellett sem bizonyított.

A fentiekre figyelemmel, az ismertetett indokolásbeli módosításokkal a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A sikertelen alperesi fellebbezés következménye, hogy a felperes a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja, (5) bekezdése, 4/A.§-a szerinti ügyvédi munkadíjat köteles megfizetni az alpereseknek a Pp. 239.§-a folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján, amelyet a bíróság a felhívott IM rendelet 3.§ (6) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban kifejtett ügyvédi munkával arányban mérsékelte.

P é c s, 2015. november 26.

Dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó bíró,
dr. Vogycska Petra s.k. bíró