

Fővárosi Ítéltábla
31.Gf.40.257/2016/7/I.szám

A Fővárosi Ítéltábla a jogtanácsos által képviselt **felperesnek** a dr. Kárászi Viktor ügyvéd (cím) által képviselt **I.r.**, a Dr. Pallós Zoltán Ügyvédi Iroda által képviselt **II.r.** és a dr. Kárászi Viktor ügyvéd (cím) által képviselt **III.r.alperes** ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti perében a Fővárosi Törvényszék 2016. március 7. napján kelt 34.G.41.946/2015/27. számú ítélete ellen a felperes részéről 28. szám alatt benyújtott fellebbezés és az I.r.alperes részéről Gf.4. szám alatt benyújtott csatlakozó fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyja, míg az elsőfokú perköltségre vonatkozó rendelkezéseit akként változtatja meg, hogy az I., III.r.alperesek, mint egyetemleges jogosultak javára megállapított perköltséget 3.810.000,- (Hárommillió-nyolcszáztízezer) Ft-ra felemeli.

A felperes köteles megfizetni az államnak 2.500.000,- (Kettőmillió-ötszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket az illetékügyekben eljáró hatóság külön felhívására.

Köteles megfizetni a felperes 15 napon belül az I., III.r.alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 1.370.000,- (Egymillió-háromszázhetvenezer) Ft, míg a II.r. alperesnek 635.000,- (Hatszázharmincötezer) Ft másodfokú perköltséget, viselje továbbá a fellebbezéssel felmerült költségeit.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A Fővárosi Törvényszék a fellebbezéssel támadott ítéletével a felperes kereseti kérelmét elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-III.r. alperesnek 1.270.000,-Ft, a II.r. alperesnek 1.270.000,-Ft perköltséget. A bíróság kötelezte a felperest, hogy külön felhívásra fizessen meg a Magyar Államnak 1.500.000,-Ft le nem rótt kereseti illetéket.

Az ítéletének tényállásában rögzítette, az I.r. alperes, mint lízingbe adó a 2007. december 6-án kelt (...) lízingszerződéssel a ...hrsz-ú és a... hrsz-ú ingatlanokat, míg a 2008. január 25. napján közjegyzői okiratba foglalt svájci frank alapú ingatlan pénzügyi lízingszerződés szerint a ... hrsz-ú ingatlanokat a II.r. alperes, mint lízingbe vevő részére lízingbe adta.

A lízingszerződések tárgyát képező ingatlanok természetben a, a.... és a ...szám alatt találhatók.

A felek megállapodtak abban, hogy a lízingszerződésben meghatározott futamidő végén az I.r. alperes a lízingelt ingatlanok tulajdonjogát - a lízingszerződésekben meghatározott feltételek bekövetkezte esetén - megszerzi.

A II.r. alperes az I.r. alperes hozzájárulásával a lízingszerződéssel érintett ingatlanokra jogerős építési engedélyt kapott 900 férőhelyes kollégium felépítésére, amelyet a Semmelweis Orvostudományi Egyetemmel kötött megállapodás alapján kívánt üzemeltetni.

A felperes a II.r.alperessel kötött vállalkozási szerződés alapján a tervezett beruházást részlegesen elkészítette. Ezt követően a II.r.alperes a munkálatokat fedezethiány miatt leállította, a felperes vállalkozói díj követelését azonban nem egyenlítette ki.

A Fővárosi Törvényszék 2014. március 04-én a 23.Fpk..... számú végzésével elrendelte a II.r. alperes felszámolását. A felszámoló 2014. március. 17. napján kelt levelében a felperes hitelezői igényét 1.507.964.825,-Ft összegben nyilvántartásba vette.

A II.r. alperes fizetéseképtelensége okán az I.r. alperes a lízingszerződést 2013. január 3-án felmondta.

Az I.r. alperes a 2013. április 23-án kelt adásvételi szerződéssel 673.200.000,-Ft vételárért az ingatlant a rajta lévő felépítménnyel együtt a III.r. alperes részére értékesítette.

Az I.r. alperes a 2013. április 26. napján kelt levelével a lízingszerződés megszűnésére tekintettel az általános szerződési feltételek X. fejezet 58., 59., 60. pontjai értelmében a II.r.alperessel szemben elszámolt. Ennek során az ...számú megállapodásból eredő, lejárt lízingdíjakból, kamatokból és egyéb költségekből eredő 1.737.519.173,-Ft követelését a lízingszerződés szerint a III.r. alperesnek értékesített ingatlan vételárával csökkentette és az így fennmaradó 966.399.173,-Ft összegű, a II.r. alperes által ki nem egyenlített követelését, a II.r. alperes felszámolási eljárásba hitelezői igényként bejelentette.

A törvényszék ítéletében rögzítettek szerint a felperes kereseti kérelme arra irányult, hogy a bíróság kötelezze az I.r. alperest 1.507.964.825,-Ft tőkekövetelés és ennek 2013. január 1. napjától a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamatainak, valamint perkoltságnak a megfizetésére.

A felperes az alperesek azon cselekményét jelölte meg fedezetelvonóként, amellyel a lízingszerződés tárgyát képező ingatlanon álló felépítmény tulajdonjogát ellenérték nélkül a lízingbe adó tulajdonába adta. Arra hivatkozott, hogy az I. és II.r. alperes közötti elszámolás keretében került sor arra, hogy a II.r. alperes a lízingdíjhátralék fejében a felperes által megvalósított felépítmény tulajdonjogát az I.r. alperesre ruházta.

A felperes álláspontja szerint az I., II.r. alperesek közt létrejött lízingszerződés eltér a Ptk. 97. §. (1) bekezdésében foglalt aedificum solo cedit elve alól. Ebből következően a felépítmény a II.r. alperes tulajdonát képezte, amelyet az elszámolás során fedezetelvonó módon az I.r. alperes tulajdonába adott.

Kifejtette, hogy az I.r.-III.r. alperesek az áron aluli adásvétellel és a vételár elszámolással nemcsak az üres telek adásvételi szerződésben rögzített és valós értéke közti különbözettel, hanem a felépítmény értékével is ingyenes vagyoni előnyhöz jutottak.

A felperes hivatkozott az 1/2011. (VI.15.) PK vélemény 12. pontjára, amely a hitelező, azaz felperes számára lehetővé teszi azt, hogy a felszámolási eljárás ellenére is pert indíthasson az I.r. alperessel szemben a Ptk. 203. §-a alapján.

Az I.r. alperes a kereset elutasítását kérte a felperes perköltségben marasztalása mellett.

Arra hivatkozott, hogy a felperes által előterjesztett megállapítási kereset indításának Pp. 123. §-ban írt törvényi feltételei hiányoznak,

Az I.r.alperes álláspontja szerint a kereseti kérelem azért is alaptalan, mert amennyiben a felperesnek jogerős ítélettel megállapított vállalkozói díjból eredő követelése volna a II.r. alperessel szemben, úgy azt a II.r. alperes felszámolás alá kerülése miatt a Cstv. 38. §. (3) bekezdése alapján végrehajtási eljárásban nem, csak a felszámolási eljárásban érvényesíthetné.

A felperesnek az I.r. alperessel szemben jogai megóvása végett a Ptk. 203. §. szerinti szerződés hatálytalanságának megállapítása nem szükséges, azaz a felperes az I.r. alperessel szemben nincs jogvédelmi helyzetben, mert a II.r. alperessel szembeni végrehajtás elrendelésének Cstv. 38. §. (3) bekezdés szerinti kizártsága nem teszi lehetővé azt, hogy a felperes pénzkövetelését az I.r. alperes tulajdonában álló ingatlanból elégítse ki. Ez okból a felperes megállapítási keresetének Pp. 123.§. szerinti egyik feltétele, a jogmegóvás szükségessége hiányzik, ezért a kereset elutasításának van helye.

Az I.r. alperes azzal is érvelt, hogy a Ptk. 203. §. alapján fedezetelvonónak csak az olyan, jellemzően vagyónátruházási szerződés minősül, amelynek tárgyából a felperes követelése bírósági határozat alapján, végrehajtás útján behajtható. Ezen kritériumoknak megfelelő, az I-II.r. alperesek között létrejött jogügyletet azonban a felperes nem jelölt meg.

Az I.r. alperes kifejtette, hogy a fedezetelvonás csak a felépítmény tulajdonjogának I.r. alperesre történő átruházása során valósulhatott volna meg. Ehhez azonban a felperesnek bizonyítania kellett volna, hogy a felépítmény tulajdonjoga a II.r. alperest illette meg. Az azonban nem volt vitatott a perben, hogy a telekingatlan a lízingjogviszony teljes tartama alatt az I.r. alperes tulajdonában állt, az épület tulajdonjoga pedig a Ptk. 97. §. (1) bekezdése értelmében a földtulajdonost illeti meg. A Ptk. 97. §. (2) bekezdése szerinti, felépítmény tulajdonjogára vonatkozó megállapodás azonban az I., II.r. alperesek között nem jött létre. A II.r. alperes tehát a felépítményen tulajdonjogot nem szerezhette, így azt sem visszterhesen, sem ingyenesen nem ruházhatta át az I.r. alperesre. Ebből következően nincs olyan jogügylet I., II.r. alperesek között, amelynek fedezetelvonó jellege a perben vizsgálható lenne.

Az I.r. alperes tehát a lízingszerződés alapján fennálló elszámolási kötelezettségét teljesítette úgy, hogy az ingatlanokat - a felépítmény értéknövelő hatása következtében magasabb vételáron - értékesítette a III.r. alperes részére, vagyis a felépítménnyel kapcsolatban az I., II.r. alperesek között semmilyen jogátruházó ügyletre nem került sor, nem kötöttek a lízingszerződéseken túlmutató, azokat kiegészítő, vagy egyéb szerződést, amely fedezetelvonásra alkalmas lenne.

Az I.r. alperes álláspontja szerint a felperesnek meg kellett jelölnie, hogy a lízingszerződésen alapuló elszámolást, illetve a fedezetelvonónak tartott jogügyleteket miért tartja rosszhiszeműnek, vagy ingyenesnek.

Kifejtette, hogy jelen esetben még a felperes által állított „felépítményátruházás” bizonyítottsága esetén is a szerződés visszterhesnek minősül, azaz a felépítmény tulajdonjogát I.r. alperes ellenérték fejében ruházta volna át a II.r. alperesre, így tehát a relatív hatálytalanság megállapítására - ingyenesség hiányában - csak a rosszhiszeműség fennállta esetén kerülhet sor.

A rosszhiszeműség pedig csak akkor állapítható meg, ha a lízingbe vevővel szerződő I.r.alperes tudott, vagy a körülményekből tudnia kellett a felperesnek a II.r. alperessel szembeni követelésének fennálltáról és arról, hogy a szerződés a felperes követelésének kielégítési alapját részben, vagy egészben elvonta.

A rosszhiszeműség tényét a felperesnek a jelenlegi tulajdonos, vagyis a III.r. alperes tekintetében is bizonyítania szükséges. (1/2011. számú PK vélemény 5. pontja)

Ezen körülményeket a felperesnek kellett volna bizonyítania.

Az I.r.alperes arra is hivatkozott, hogy a felperes keresete idő előtti, mert a II.r. alperes felszámolási eljárása nem fejeződött be és követelés behajthatatlansága esetén, a felszámolási eljárás befejezését követően indíthatná meg a felperes a Ptk. 203. §-ára alapított keresetét.

Az I.r. alperes arra is hivatkozott, hogy az 1/2011.PK vélemény 12. pontja értelmében a felszámolás alá került adóssal szemben a Ptk. 203. §-ára alapítottan per csak abban az esetben indítható, ha annak tényállása kívül esik a Cstv. 40. §. (1) bekezdés a.)-c.) pontjaiban meghatározott tényállási elemeken. A felperes keresetlevelének hiányosságai és a tényállítások hiánya okán nem dönthető el, hogy a felperes rendelkezik-e keresetindítási jogosultsággal, vagy az elenyészett. Ugyanis, ha a Ptk. 203. §-ára alapított kereset tényállása és a Cstv. 40. §. (1) bekezdés a.)-c.) pontjainak tényállási elemei megegyezők, úgy a felperes a II.r. alperessel szemben elrendelt felszámolásra tekintettel csak a Cstv. alapján indíthatott volna keresetet. Viszont a keresetindításra megszabott 90 napos, de még az 1 éves törvényi határidő is eltelt, így felperes igényérvényesítési joga elévült (11. irat 3. o. 9. bek.).

A II.r. alperes ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását kérte a felperes perköltségben való marasztalása mellett.

A II.r.alperes arra hivatkozott, hogy I., II.r. alperesek között nem jött létre olyan megállapodás, amely a felépítmény sorsát rendezte volna. A II.r. alperes beruházásában létesült befejezetlen felépítmény osztja a földterület sorsát, ezért az az I.r. alperes tulajdonában állt. Ez okból a II.r. alperes azt az I.r. alperesre nem ruházhatta át, tehát nincs olyan megállapodás I. és II.r. alperes között, amelynek fedezetelvonó jellege megállapítható lenne.

Arra is hivatkozott a II.r.alperes, hogy ráépítés szabályai csak a befejezett építkezés és a használatbavételi engedély megszerzését követően alkalmazhatók, a részleges készültségű építmény tulajdonjogi szempontból nem önálló.

A II.r. alperes kiemelte, hogy I.- II.r. alperesek közötti lízingjogviszonyból fakadóan a felek elszámoltak egymással akként, hogy a II.r. alperes a lízingszerződésből eredő lízingdíjtartozását a lízingtárgy átadásával csökkentette.

A III.r.alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását, és javára perköltség megállapítását kérte.

Az I.r. alperes által kifejtett érvekkel egyetértve a III.r.alperes is kiemelte, hogy az 1/2011. PK vélemény 4. pontja rögzíti, hogy a fedezetelvonás megállapíthatóságának előfeltétele annak vizsgálata is, hogy a kötelezett egyéb vagyona fedezetet nyújt-e a jogosult követelésére." A felperes perbeli követelésére a II.r.alperes egyéb vagyona - a Magyar Állammal szemben fennálló peresített követelése, annak eredményes elbírálása esetén - fedezetet nyújthat, így a felperes fedezetelvonásra alapított követelésének eljárásjogi alapja hiányzik.

A hivatkozott PK vélemény 8. és 9. pontja értelmében a felépítményes ingatlant megszerző III.r.alperes a vagyontárggyal, míg az I.r.alperes felépítmény értékének erejéig felelhet a felperes követeléséért abban az esetben is, ha a bíróság a támadott jogügyleteket fedezetelvonónak minősítené.

Erre figyelemmel a III.r. alperes vitatta a felperesnek a pénzösszeg megfizetése iránt vele szemben előterjesztett kereseti kérelme jogalapját és annakösszecszerűségét is.

Az I. és III.r. alperes álláspontja szerint amennyiben megállapítást nyerne, hogy áron alul történt az ingatlan értékesítése, úgy ez nem fedezetelvonó jogügyletet eredményezne, hanem legfeljebb a szerződés feltűnő értékaránytalanság címén való megtámadására adna lehetőséget.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének jogi indokolásában a Ptk. 203. §. (1) bekezdés alapján leszögezte, hogy relatív hatálytalanság akkor állapítható meg, ha a jogszerző másik fél rosszhiszemű volt, vagy rá nézve a szerződésből ingyenes előny származott, tudott a harmadik személy követelésének fennálltáról, és arról, hogy a szerződés a hitelező követelésének a kielégítési alapján részben, vagy egészben elvonta.

A fedezetelvonó jelleg megállapításának törvényi feltétele a szerződés ingyenességének ténye, a felperes maga is az I.r.- III.r.alperesek közti jogügylet ingyenességére hivatkozott.

A jelen esetben az I.r. alperes a lízingszerződés felmondását követően a szerződés 60. pontja szerinti értékesítette az ingatlant, amelyből befolyó vételárral csökkentette a II.r. alperesnek az I.r. alperes felé fennálló tartozását.

Az I. és II.r. alperes közötti lízingjogviszony alapján fennálló lízingdíjfizetési kötelezettség és az I.r.-III.r.alperesek közötti adásvételi szerződésből eredő vételárfizetési kötelezettség olyan visszerhes jogügyletnek minősülnek, amely kizárja a fedezetelvonás megállapításához szükséges ingyenség meglétét. Ez okból a támadott jogügyletek tekintetében a Ptk.203.§-ban írt feltételek teljesülése nem állapítható meg.

Az eljárás során nem merült fel adat arra vonatkozóan sem, hogy a III.r.alperes az adásvételi szerződés megkötésekor tudott volna a felperes kielégítési alapjának egészben, vagy részben történő elvonásáról.

A kikötött vételár és a szakértő által a felépítmény értékeként megállapított 1.131.103.905,- Ft értékkülönbözet miatt az I., III.r. alperesek közti ügyletet nem lehet fedezetelvonó szerződésnek minősíteni.

Az I-III.r.alperesek megállapítási kereset feltételeinek hiányára vonatkozó védekezésével összefüggésben a törvényszék az 1/2011. (VI.15.) PK vélemény 7. pontját hívta fel, miszerint a fedezetelvonás megállapítása iránti perben a jogot szerzővel szemben előterjesztett kereset marasztalási kereset, amelynek eredményessége esetén a szerző felet a jogosult igényének a megszerzett vagyontárgyból való kielégítésének tűrésére kötelezi a bíróság.

A PK. vélemény 12. pontja alapján pedig kiemelte, hogy az 1 éves jogvesztő megtámadási határidő eltelte után a hitelező a fedezetelvonó ügyletet az érvénytelenség jogkövetkezményével nem támadhatja, a vagyontárgy nem kerülhet vissza a kötelezett felszámolási vagyonába, de nincs akadálya annak, hogy a hitelező a Ptk. 203. §. alapján pert indítson.

A pernyertes alperesek perköltségét az azonos jogi képviselővel eljáró I.,- III.r. és a II.r. alperes tekintetében is a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (2) bekezdés c.) pontja és (6) bekezdése alapján 1.270.000,-Ft-ra mérsékelte.

A felperes fellebbezése az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányult, a módosított kereseti kérelemben foglaltak szerint. A felperes az I. és III.r. alperesek egyetemleges kötelezését kérte 1.131.103.905,-Ft tőke és ennek 2010. december 1. napjától járó, a Ptk. 301/A §. szerinti késedelmi kamata és perköltség megfizetésére. A II.r. alperest tűrésre kérte kötelezni.

A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást a rendelkezésre álló periratok ellenére hiányosan állapította meg, ezért a Ptk. 203. §-ában és az 1/2011. (VI.15.) PK véleményben foglaltakkal is ellentétes döntést hozott a felperesi kereset elutasításával.

A felperes a fellebbezésében rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában iratellenesen idézte a felperes kereseti kérelmét, mivel a felperes nem állította, hogy a felépítmény tulajdonjogának átruházására ellenérték nélkül került volna sor. Az indokolásban írtakkal szemben a felperes azt állította, hogy a lízingszerződések elszámolása során állapodtak meg I. és II.r. alperesek abban, hogy a II.r. alperes a 80 %-os készülségű felépítményt az I.r. alperes tulajdonába adja, és ezzel megfosztotta a felperest a kielégítési alaptól.

Az I.r. alperes rosszhiszemű volt, mivel tudomással bírt arról, hogy a II.r. alperesnek nincsen vagyona, hiszen a lízingdíjakat sem tudta fizetni. A jogellenes elszámolást követően pedig a II.r. alperes azt haladéktalanul átruházta a III.r. alperesre, ezért az ingatlan értékével felel a felperes irányába.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem tért ki ítéletének indokolásában a III.r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelemre, az elutasítás indokait nem részletezte. A relatív hatálytalanság miatt az 1/2011. (VI.15.) PK vélemény 9. pontja alapján a III.r. alperes, mint közvetett szerző fél egyetemlegesen felelős az I.r. alperessel szemben előterjesztett követelésért.

A III.r. alperes rosszhiszeműségét a Ptk. 203.§. (2) bekezdése értelmében vélelmezni kell, mivel a cégnyilvántartásban mind I., mind III.r. alperesek a ... Bank kizárólagos tulajdonában állnak.

A felperes kitért arra, hogy - az indokolásban írtakkal szemben- nem az I.r.- III.r. alperesek, hanem az I.r.- II.r. alperesek közötti lízingszerződést kell az aedificium solo cedit elvétől eltérőnek minősíteni, hiszen a II.r. alperes nem építési vállalkozó volt, aki vállalkozási díj ellenében I.r. alperes részére 900 férőhelyes kollégium felépítésére vállalt kötelezettséget (fellebbezés 2.o.5.bek.).

Megismételte, hogy a felperes a 2015. szeptember 30-i beadványában levezette, hogy a III.r. alperes miként jutott 2.000.000.000,-Ft-ot meghaladó ingyenes vagyoni előnyhöz.

A lízingbe adott ingatlanok felépítmény nélküli vételára a lízingszerződés szerint 1.294.848.481,-Ft volt, amelyeket az I.r. alperes - a felépítménnyel együtt - a III.r. alperesnek összesen 673.200.000,-Ft ellenértékért értékesített. A III.r. alperes tehát nem csak a telek értékkülönbségével, hanem a felépítmény 1,5 milliárd Ft-os értékével is ingyenes vagyoni előnyhöz jutott.

Rámutatott, hogy abban az esetben, amennyiben a II.r. alperes a lízingdíjtartozás fejében nem ruházta át I.r. alperesre a felépítmény tulajdonjogát, vagy annak eladásához nem járult hozzá és I.r. alperes egymaga döntött - a tulajdonába soha nem került - felépítmény III. r. alperes részére történő értékesítéséről, úgy ezen egyoldalú jogügylet válik hatálytalanná a felperessel szemben. Ez esetben ugyanis ezzel az egyoldalú jogügylettel fosztották meg a felperest a kielégítési alaptól (fellebbezés 3.o.3.bek.).

Az elsőfokú bíróság ítéletében azt állapította meg, hogy „a lízingszerződés felmondása miatt az I.r. alperes az elmaradt lízingdíjak megfizetése miatt abban állapodott meg a II.r. alperessel, hogy a II.r. alperes az I.r. alperes tulajdonába adja a 80 %-os készütségi fokban lévő felépítményt". Az elsőfokú bíróság nem rögzítette, hogy ezen megállapítás milyen peradatok mérlegelésén alapul. Ez okból érvelt a felperes a fellebbezésben azzal, hogy a 2015. október 2-i tárgyaláson a II.r.alperes, a 2015. november 11-i tárgyaláson pedig mindhárom alperes jogi képviselője megerősítette hogy a lízingelszámolást sem a II.r. alperes, sem a felszámoló nem vitatta, ezért az I.r. alperes által készített lízingelszámolást a II.r. alperes ráutaló magatartásával elfogadottnak kell tekinteni.

Sérelmezte a felperes, hogy a tényállás nem tartalmazza, hogy a perben igazságügyi ingatlanszakértő kirendelésére került sor, amelynek valamennyi fél által elfogadott szakvéleménye megállapítja, hogy a perbeli telek értéke 1.644.534.351,-Ft volt, az épület értéke 1.131.103.905,-Ft, azaz összesen 2.133.038.256,-Ft A fenti értékek alapulvételével a felperes 2016. február 29-i beadványában kimunkálta, hogy a III.r. alperesnél így 2.133.038.256,-Ft ingyenes előny keletkezett(fellebbezés 4.o. 3.bek.).

Nem tartalmazta a tényállás azt sem, hogy a felperes a kereseti követelését 1.131.103.904,- Ft tőkére és késedelmi kamataira leszállította.

Az I.r. alperes a csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezéseinek megváltoztatását kérte akként, hogy az I.r.alperesnek járó perköltség

összegét a bíróság 4.000.000,-Ft + 1.080.000,-Ft ÁFA, összesen 5.080.000,-Ft-ban állapítsa meg.

Arra hivatkozott, hogy az I.r. alperes a perköltségigényét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (2) bekezdés c.) pontja alapján kérte megállapítani. Az elsőfokú bíróság a perköltséget ugyanezen rendelkezés (2), (6) bekezdéseibe foglaltak alapján határozta meg. Az IM rendelet 3. §. (2) bekezdés c.) pontja alapján elszámolható maximális ügyvédi munkadíj összesen 21.081.153,-Ft, amelyet az elsőfokú bíróság aránytalan mértékben, azaz mindösszesen 1.270.000,-Ft összegre mérsékelte.

Figyelemmel arra, hogy a hivatkozott rendelet az ügyvédi munkadíj összegének megállapítása körében elsődlegesen a pertárgyértékből indul ki, ezért a mérséklés elsőfokú bíróság által alkalmazott mértéke indokolatlan.(BH 2003/473.).

Kiemelte, hogy a pertárgyérték mellett az ügy bonyolultságának és a jogi képviselő által kifejtett tevékenységnek is jelentősége van. A jogi képviselő aktívan részt vett a bizonyításfelvételben, és a felmerült több, ténybeli és jogi szempontból is összetett kérdéskörben állást foglalt, ezért a perköltség összegének petítumban írtak szerinti felemelése indokolt.

Kitért arra, hogy az ítélet nem egyértelműen rendelkezik arról, hogy a megállapított perköltség az I. és III.r. alpereseket önállóan, vagy egyetemlegesen illeti meg. Amennyiben a munkadíj egyetemlegesen illeti meg I. és III.r. alpereseket, úgy a 3. §. (2) bekezdés c.) pontjában rögzített minimum értéket sem éri el a meghatározott munkadíj.

Az I.r. alperes a fellebbezési ellenkérelmében a törvényszék ítéletének helybenhagyását indítványozta annak helyes indokaira tekintettel.

Az elsőfokú eljárásban előadottakat fenntartva és kiegészítve rámutatott, hogy a fellebbezési kérelem és annak indokai egymásnak ellentmondanak. A fellebbezési kérelem ugyanis az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányul, az indokolás azonban a tényállás hiányosságaira, iratellenességére és az indokolás okszerűtlenségére hivatkozik, amely az ítélet hatályon kívül helyezését támasztaná alá.

Kiemelte, hogy a Ptk. 203. §. (1) bekezdése alapján az I., II.r. alperesek közötti szerződés (elszámolás) akkor tekinthető fedezetelvonónak és a felperessel szembeni hatálytalanság megállapításának akkor van helye, ha az I.r. alperes rosszhiszemű volt, vagy az I.r. alperesre nézve a szerződésből ingyenes előny származott.

A rosszhiszeműség bizonyítása körében a 1/2011.(VI.15) PK vélemény 5. pontja értelmében arra hivatkozott, hogy sem az adós, sem a felperes a vállalkozói díjkövetelésről az I.r. alperest nem értesítette, így I.r. alperes nem tudott és nem is tudhatott arról, hogy a felperes követelésének kielégítési alapját vonná el. Ez a körülmény a III.r. alperes tekintetében sem bizonyított.

Nyilvánvaló, hogy az I.r. alperes nem ingyenesen, hanem a lízingszerződésből eredő követelése ellentételezéseként visszterhesen jutott az ingatlan értékéhez, így javára az ingyenes vagyoni előny nem állapítható meg.

Az I.r. alperes a fedezetelvonó szerződés megállapítása feltételeinek egyéb hiányaira is hivatkozott. Az I.r.-II.r. alperesek között ugyanis a lízingszerződés felmondása esetén

irányadó elszámolás szabályait a felek a 2007. december 6. napján létrejött lízingszerződésben és annak általános szerződési feltételeiben rögzítették, amelynek megkötésére a felperes követelésének keletkezése előtt került sor. Ezért alperesek nem vonhatók felelősségre felperes olyan követelése miatt, amely az I.r. alperes javára biztosított elszámolási jogosultságok alapításakor még nem létezett.

A II.r.alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, annak helyes indokaira tekintettel.

Az álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a fellebbezésben kifejtett ellentmondásos felperesi nyilatkozatok ellenére is helyesen állapította meg, hogy a felperes a jogügylet relatív hatálytalanságát az I.r.- III.r. alperesek közötti adásvételi szerződés ingyenességére alapította, mivel felperes azt állította, hogy a III.r. alperes a lízingszerződés szerinti és az I.- III.r. alperes közötti adásvételi szerződésben meghatározott vételár különbözetével, valamint „a felépítmény 1,5 milliárd Ft-os értékével is ingyenes vagyoni előnyhöz jutott”.

Ezzel szemben az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az adásvételi szerződésből eredő vételárfizetési kötelezettség olyan visszerthes jogügyletnek minősül, amely kizárja a fedezetelvonás megállapításához szükséges ingyenesség meglétét.

Nem állapítható meg ezen jogügyletet érintően a rosszhiszeműség, mint vagylagos törvényi feltétel sem, hiszen az adásvételi jogügylet a lízingszerződés rendelkezésein alapult, a lízingszerződésre tekintettel I.r. alperes köteles volt a lízingszerződésben meghatározott módon és eljárás szerint az ingatlant értékesíteni, amelyből befolyt vételár összegével a II.r. alperessel szemben fennálló követelését csökkenteni.

Utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy I., II.r. alperesek közti lízingszerződésnek az elszámolásra vonatkozó rendelkezései megfelelnek a nemzetközi pénzügyi lízingről szóló Ottawában 1988. május 28-án kelt UNIDROIT egyezmény kihirdetéséről szóló 1997. évi LXXXVI. törvény rendelkezéseinek.

Az ítélet tábla a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a tényállást kiegészíti azzal, hogy a perben igazságügyi ingatlanszakértői vélemény beszerzésére került sor, amely az elvégzett, 34 %-os készülségű beruházás bekerülési értékét 1.131.103.905,-Ft-ban határozta meg.

A törvényszék által rögzítettekkel szemben a felperes - a szakvéleményre tekintettel is - módosított kereseti kérelme arra irányult, hogy a bíróság egyetemlegesen kötelezze az I., III.r. alpereseket 1.131.103.905,-Ft tőke és ennek 2013. január 1. napjától járó törvényes késedelmi kamatai, valamint perköltség megfizetésére.

A II.r. alperest a tényállásban megjelölt ügyletek fedezetelvonó jellegének megállapítására irányuló kereset tűrésére kérte kötelezni.

A felperes fellebbezése alaptalan, az I.r. alperes csatlakozó fellebbezése nagy részben megalapozott.

A kiegészített tényállás alapján az ítélet tábla megállapította, hogy a törvényszék helytálló érdemi döntéssel utasította el a felperes kereseti kérelmét, annak indokait azonban az alábbiak szerint módosítja.

A felperes a Ptk. 203. §. (1) bekezdése alapján előterjesztett kereseti kérelmét - tévesen - arra alapította, hogy a lízingszerződések elszámolása keretében a II.r.alperes a tulajdonában álló, részleges készülségű felépítményt az I.r. alperes tulajdonába adta, aki azt a III.r.alperesnek kirívóan alacsony áron értékesítette, ezzel a felperes követelésének kielégítési alapját elvonta.

A fentiekkel szemben helytállóan hivatkoztak az alperesek arra, hogy az I.r.alperes tulajdonában álló ingatlanon létesített, 34 %-os készülségű épület a Ptk. 97. §. (1) bekezdése értelmében az I.r. alperes tulajdonába került, így arra vonatkozóan fedezetelvonó tulajdonátruházásra nem kerülhetett sor.

A Ptk. 97. §. (2) bekezdése értelmében vett, az I.-II.r. alperesek közti olyan megállapodás, amely alapján a befejezett felépítmény az építtető, azaz a II.r. alperes tulajdonába kerülhetne, nem jött létre. A felperes hivatkozásával szemben nem tekinthető ilyen megállapodásnak a lízingszerződés azon pontja (ÁSZF 49.) sem, amely a futamidő végén az ingatlan II.r.alperes tulajdonába kerüléséről rendelkezik, azzal együtt sem, hogy a II.r.alperes az I.r.alperes tudtával és hozzájárulásával kezdte meg a felépítmény kivitelezését azzal a céllal, hogy az ingatlan a befejezett épülettel együtt a későbbiekben a II.r. alperes tulajdonába fog kerülni. A lízingszerződés ezen rendelkezéséből az következett volna, hogy a lízingbevevő a lízing szerződésszerű lefolyása esetén, a futamidő végén a telekingatlannal együtt, annak alkotórészeként megszerezte volna a felépítmény tulajdonjogát függetlenül attól, hogy az építkezés befejeződött-e vagy sem.

A II.r.alperes tehát a részleges készülségű felépítményen tulajdonjogot nem szerzett, ám azon keletkez(het)ett kötelmi igénye a jogalap nélküli gazdagodás (Ptk. 361. §.) szabályai szerint abban az esetben, ha a beruházásra tekintettel az I.r. alperes ingatlanának forgalmi értéke növekedett.

A lízingszerződések lezárása és az elszámolás során a II.r. alperest megillető ezen forgalmi értéknövekedés először az I.r. alperesnél, majd az ingatlan eladását követően a III.r. alperesnél realizálód(hat)ott. Mivel a II.r.alperesnek az I.r.alperes felé fennálló 1.737.519.173,-Ft tartozása az elszámolási szabályok szerint a befolyt vételárral csökkentendő volt, a felépítményes ingatlan ezen összeget meghaladó vételáron való értékesítése esetén az I.- II.r.alperesek közti elszámolás eredménye olyan követelést hozott volna létre a II.r.alperes javára, amely kielégítési alapot teremthetett volna a felperes követelésének. Egyéb - a Ptk. 203. §-ban foglalt - feltételek fennállta esetén ennek a követelésnek (vagyontárgynak) az elvonása következ(het)ett be, ha a - felperes állítása szerint - az I.r. alperes az immár felépítménnyel is rendelkező ingatlant kirívó mértékben a forgalmi értéke alatt értékesítette.

Az 1/2011. (VI.15.) PK vélemény 1. és 2. pontjai értelmében a fedezetelvonás nemcsak vagyontárgy tulajdonjogának átruházásával, hanem számos egyéb módon, akár egy- vagy kétoldalú jogügylettel is történhet.

Ennek tükrében megvalósíthat fedezetelvonást két, egymással szoros összefüggésben álló jogügylet - azaz az I.-III.r. alperesek közti, indokolatlanul alacsony vételáron történő adásvétel és az I.- II.r. alperesek közti, a lízingszerződés rendelkezései szerinti elszámolás - együtthatása is.

Az ítéltábla utal arra is, hogy a Ptk. 203. §. értelmében vett ingyenesség, ingyenes vagyoni előny megállapíthatóságát nem zárja ki az a körülmény, hogy egy követelésre részben fedezetül szolgáló vagyontárgy elidegenítésére visszterhesen kerül sor, ha egyébként az összes körülmény vizsgálata alapján megállapítható, hogy a vagyontárgy ellentételezése kirívóan és indokolatlanul a reális forgalmi érték alatt maradt, azaz akár részlegesen ingyenes. (Kúria Pfv.X.22.043/2003/8., Kúria Pfv.VI.21.041/2014/14.)

A fenti körülmények ingatlanforgalmi szakértői véleménnyel alátámasztott bizonyításával azonban az arra köteles a felperes adós maradt a perben.

A per tárgyát képező ingatlan III.r.alperes részére történő értékesítéskor (2013. április) irányadó reális forgalmi értékének, ezen belül a felépítmény forgalmi értékre gyakorolt hatásának ismerete hiányában nem foglalható állás abban a kérdésben, hogy volt-e a II.r.alperesnek, és ha igen, milyen összegben olyan, az I.r.alperessel szemben fennálló kötelmi igénye, amely az ingatlan értékelkedésében manifesztálódva a felperes követelése kielégítési alapjául szolgálhatott volna az a lízingügylet elszámolását követően.

A perben kirendelt szakértő által a részleges készülségű beruházás bekerülési költségének meghatározása a fenti kérdésekre nem ad választ. A bekerülési költség ugyanis nem azonosítható az értékelkedéssel, abból sem a teljes ingatlan forgalmi értékére, sem a felépítmény értékfenvelő - esetleg értékcsökkentő - hatására, mértékére nem lehet következtetni.

A per elbírálására a Pp. XXVI. fejezetének rendelkezései irányadóak, így a bizonyítandó tények körét, a bizonyítási teher megoszlását és a bizonyítatlanság következményeit a feleknek maguknak kellett mérlegelnie, a bíróság a szakértő ilyen tartalmú kirendelésénél nem követett el mulasztást.

Az ítéltábla kitér arra, hogy a III.r.alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelem abból az okból is alaptalan, hogy az esetleges értékelkedéssel érintett ingatlan megszerzőjeként a III.r.alperes csak annak tűrésére volna kötelezhető, hogy a felperes a követelését a megszerzett vagyontárgyból a II.r.alperes kötelmi igénye erejéig kielégítse.

A fentiekre tekintettel a felperes kereseti kérelmének elutasítása - a fedezetelvonás Ptk. 203. §. (1) bekezdésében írt egyéb feltételeinek vizsgálata nélkül is - indokolt.

Az elsőfokú bíróság a pernyertes alpereseknek járó ügyvédi munkadíjból álló perköltség összegét a felhívott rendelet által meghatározható tág mérlegelési lehetőség mellett is a minimális összegben állapította meg.

Osztotta az ítéltábla az I.r.alperes csatlakozó fellebbezésében kifejtett azon álláspontot, hogy a rendelet alapján megállapítható munkadíj ítéletben írt mértékű mérséklése indokolatlan.

A kiemelkedően magas pertárgyértékre tekintettel, de figyelembe véve, hogy a per szűk körű bizonyítás és csekély számú tárgyalás alapján elbírálható volt, továbbá, hogy az ügy kifejezetten bonyolult jogi megítélésűnek nem tekinthető, ezért az ítéltábla az ügyvédi munkadíj összegét 3.000.000,-Ft +ÁFA összegben határozta meg.

A kiadmány hitelével:
Kiadó: