

Fővárosi Ítéltábla
12.Gf.40.122/2008/11.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Lukovits Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperes által, a K Zrt. (felszámoló címe) felszámoló megbízásából a dr. Balácsi Krisztina Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe) által képviselt I. r. alperes (I. r. alperes címe) I. r. alperes, a dr. Madarász Judit (ügyvéd címe) ügyvéd által képviselt II. r. alperes (II. r. alperes címe) II. rendű, és a dr. Kis Zsuzsanna jogtanácsos által képviselt IV. r. alperes (IV. r. alperes címe) IV. r. alperesek ellen szerződés hatálytalanságának, illetve érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2008. január 15-én meghozott 22. G. 40.683/2007/25. sorszámú ítélete ellen a felperes részéről 26. és 29. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán a 2008. június 25-én megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.-II. r. alpereseknek 600.000-600.000 (Hatszázezer-hatszázezer) forint, míg a IV. r. alperesnek 150.000 (Százötvenezer) forint másodfokú eljárással felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. r. alperes 2004. augusztus 10-én vásárolta meg a Kincstári Vagyoni Igazgatóságtól a (ingatlan meghatározása) hrsz-ú, természetben a (ingatlan címe) szám alatt található ingatlant pályázat útján 1.176.000.000 forint vételáron. A vételár kifizetéséhez az E Rt-től (a korábbi III. r. alperestől) hitelt vett fel, mely hitelszerződés biztosítékként az I. r. alperes és az E Rt keretbiztosítéki jelzálogszerződést kötött a perbeli ingatlanra 769.300.000 forint legmagasabb összeg erejéig. A szerződés 7. pontjában rögzítették a felek, hogy a perbeli ingatlant az I. r. alperes csak a III. r. alperes „előzetes írásbeli hozzájárulása mellett idegenítheti el”. A hitelszerződés további biztosítékként a felperes készfizetői kezességet vállalt, aki korábban üzletrész tulajdonosként tagja volt a 2004. május 13-án kelt létesítő okirattal alapított I. r. alperesnek.

Az I. r. alperes tagjai a 2004. október 4-én tartott taggyűlésen nyilatkoztak az általuk nyújtott, illetve nyújtandó tagi hitelről, melynek körében a felperes 20.000.000 forint értékben nyújtott hitelt a társaságnak, továbbá vállalta ezen összeg további 180.000.000 forinttal történő megnövelését. A felperes a 2004. október 14-én tartott taggyűlésen a kötelezettségvállalását megismételte és vállalta azt is, hogy amennyiben 2005. március 31-ig e kötelezettségét nem teljesíti, úgy üzletrészét átruházza I. A részére. A vállalása alapján a felperes 2005. április 1-jén az üzletrésze átruházására irányuló szerződést aláírta, így az I. r. alperesben fennálló tagi jogviszonya megszűnt. Az I. r. alperesnek 2004. október 14. napjától volt tagja I. N, aki jelentős befolyással rendelkező tagja volt a 2006. augusztus 9-én kelt létesítő okirattal alapított II. r. alperesnek is.

Az I. r. alperes, mint eladó és a II. r. alperes, mint vevő 2006. augusztus 9-én a perbeli ingatlanra vonatkozóan ingatlan adásvételi szerződést írtak alá, melyben a vevő által fizetendő vételárat bruttó 1.200.000.000 forintban határozták meg. A szerződésben - többek között - rögzítették, hogy az I. r. alperes az ingatlant „minden pertől, tehertől és igénytől mentesen” adja el, illetve az 5.3 pontban a III. r. alperes javára fennálló keretbiztosítéki jelzálogjog tényét, valamint azt, hogy a felek tudomásul vették, hogy a „szerződés hatálybalépéséhez a zálogjogosult” hozzájárulása szükséges. A szerződés 7.1. pontjában arról rendelkeztek, hogy a „jelen szerződés aláírásával és ügyvédi ellenjegyzésével” közöttük a szerződés érvényesen létrejött, és az a dátumozása szerinti napon hatályba lépett. A földhivatal a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése iránti kérelmet - egyebek mellett - a III. r. alperesi nyilatkozat hiányára tekintettel elutasította.

Ezt követően, 2006. október 5-ei dátummal a felek az adásvételi szerződést módosították és - többek között - az 5.3 pont szerinti rendelkezés helyett rögzítették, hogy az ingatlan tekintetében a III. r. alperes elidegenítési és terhelési tilalommal nem rendelkezik, illetve az adásvétel az 5.3 pont szerinti teherrel terhelten történik. Megállapodtak abban is, hogy az ingatlan tehermentesítése a vevő kötelezettsége, melynek keretén belül a hitelkamatok összegét az eladó, a tőke összeget pedig a vevő viseli, mely összegeket legkésőbb a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg kell megfizetni. E szerződésmódosítás 2006. december 28-án került a földhivatalhoz benyújtásra, majd a vételár megfizetését követően az I. r. alperes felszámolója maga is kérte a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését.

A kérelem alapján a földhivatal 2007. május 10-én a II. r. alperes tulajdonjogát vétel jogcímén bejegyezte, illetve a IV. r. alperes jogelődje javára - a II. r. és IV. r. alperes jogelődje között létrejött hitelszerződések biztosítékeként - a perbeli ingatlanra 1.520.000.000 forint erejéig keretbiztosítéki jelzálogjogot jegyzett be, míg a III. r. alperes javára fennálló keretbiztosítéki jelzálogjogot törölte. A III. r. alperes ugyanis 2007. május 4-én a II. r. alperesre engedményezte az I. r. alperessel szembeni, a felszámoló által nyilvántartásba vett követelését, mely szerződésben nevezettek megerősítették azt is, hogy az engedményezett követeléssel együtt a mellékkötelezettségek is engedményezésre kerültek, kivéve a felperes készfizetői kezességét.

A Fővárosi Bíróság az adós - I. r. alperes - felszámolását 2006. október 11-ei kezdő időponttal rendelte el, melyről szóló közlemény a Céglapban 2006. november

23-án került közzétételre. A felperes a felszámolás során 1.492.438.836 forint összegben hitelezői igénybejelentéssel élt, melyből a felszámoló a tagi kölcsön és járulékaik címén előterjesztett igényt összesen 23.238.836 forint összegben nyilvántartásba vette, míg a kezességvállalás jogcímére alapított, illetve kártérítés címén előterjesztett igény nyilvántartásba vételét megtagadta. Az eljárás során a felperes - a nyilvántartásba vett igényén kívül - a 700.000 forint összegű kártérítési igényét fenntartotta, melynek tárgyában a felszámolást lefolytató bíróság elutasító határozatot hozott.

A felperes 2007. április 23-án előterjesztett keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az I. r. és II. r. alperesek között 2006. augusztus 9-én aláírt ingatlan adásvételi szerződés hatálytalan, ugyanis maguk a felek tették harmadik személy jóváhagyásától függővé a szerződés hatályba lépését. Hangsúlyozta, hogy e rendelkezés utólagos törlése jelentőséggel nem bírhat, ugyanis a módosítás földhivatalhoz történő benyújtásának dátumából feltételezhető, hogy a szerződés módosítására a felszámolás ideje alatt került sor, amely ez okból semmis, így a perbeli ingatlan a felszámolási vagyon részét képezi.

Másodlagosan a szerződést a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján támadta és kérte a szerződés érvénytelenségének, illetve annak megállapítását, hogy az ingatlan a felszámolási vagyon része. Előadta, hogy a kereset határidőn belül előterjesztésre került, illetve hivatkozott arra is, hogy a szerződés a felszámolási vagyon csökkenését eredményezte, illetőleg a Cstv. 40. § (3) bekezdésében írtak alapján az ingyenességet és rosszhiszeműséget vélelmezni kell.

Az I. r. és II. r. alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Állították, hogy az elsődleges kereseti kérelem tekintetében a felperes nem rendelkezik perlési jogosultsággal, míg a másodlagos kereseti kérelem tekintetében a törvényben megjelölt határidő elmulasztásán túl hivatkoztak arra is, hogy a megtámadás feltételei sem állnak fenn, ugyanis a szerződés nem eredményezte a felszámolási vagyon csökkenését. Az I. alperes hivatkozott továbbá arra is, hogy az adós vagyona - a rendelkezésre álló pénzeszköz - a felszámoló által nyilvántartásba vett hitelezői igények összegét többszörösen meghaladja, de fedezetet nyújt a felperes vitatott hitelezői igényére is. Az alperesi előadás szerint sem az ingyenesség, sem a rosszhiszeműség nem állapítható meg, illetve az értékesítésre - a felperes által is ismerten - a vállalt kötelezettség teljesítése miatt került sor.

A felperes az eljárás során a III. r. alperessel szemben a keresetétől elállt, így vele szemben az eljárás megszüntetésére került sor, míg a IV. r. alperest keresetében a felperes az 1.520.000.000 forint összegű keretbiztosítéki jelzálogjog törlésének tűrésére kérte kötelezni. A IV. r. alperes nyilatkozatában a felperesi keresetnek történő helytadást kizárólag abban az esetben nem ellenezte, ha a részére járó összegek előzetesen megfizetésre kerülnek.

.-.-.-.-.-

Az elsőfokú bíróság határozatában a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. és II. r. alperesnek 1.200.000-

1.200.000 (Egymillió-kettőszázezer - Egymillió-kettőszázezer) forint, míg IV. r. alperesnek 600.000 (Hatszázezer) forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság döntésében elsődlegesen a felperes perlési jogosultságát vizsgálta, kiemelve, hogy e jogosultság szabályát a Pp. 3. § (1) bekezdése fogalmazza meg, míg a „vitában érdekelt féli minőség” csak az anyagi jog szabályai szerint bírálható el. Mivel azonban a perbeli adásvételi szerződésnek a felperes nem alanya, illetve annak hatályba lépéséhez sem szükséges a felperes hozzájáruló nyilatkozata, ezért a felperesnek nincs perbeli legitimációja az I. r. és II. r. alperes között létrejött szerződés hatályba lépése tekintetében.

A felperes másodlagos kereseti kérelme tekintetében rögzítette, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdése feljogosítja az adós cég hitelezőit az adós és harmadik személy között létrejött szerződés megtámadására az ott megjelölt feltételek fennállása esetén. A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontját, illetve (3) bekezdését felhívva az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a felperes a keresetét határidőben terjesztette elő, így a felperesi keresetet érdemben vizsgálta. E körben rámutatott arra, hogy a szerződés eredményes megtámadásához több együttes feltétel megvalósulása szükséges, azonban adott ügyben a felhívott tényállásban megjelölt egyik feltétel sem valósult meg, ugyanis a szerződés az ingatlan vételi áránál magasabb áron történő értékesítése miatt nem eredményezte az adós vagyonának csökkenését, de nem állapítható meg az sem, hogy a szerződés a hitelezők kijátszására irányult, a vételár a hitelezői igények kielégítésére rendelkezésre áll.

Az elsőfokú bíróság a felperes perbeli legitimációjának hiánya okából mellőzte tényállás megállapítását, illetve bizonyítási eljárás lefolytatását arra vonatkozóan, hogy a szerződés módosítására mely időpontban került sor. Ez okból mellőzte az ügyben szakértői vélemény beszerzését, valamint a felajánlott tanúbizonyítás foganatosítását is, de rámutatott arra is, hogy a pályázat útján vásárolt ingatlant 2 év után magasabb vételár kikötése mellett úgy értékesítette az I. r. alperes, hogy a II. r. alperes - a vételáron kívül - a III. r. alperes részére az engedményezés ellenértékékeként megfizetett 320.000.000 forintot, melyre figyelemmel a III. r. alperes a perbeli ingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal biztosított hitelezői igényétől a felszámolási eljárásban elállt.

Az elsőfokú ítélet meghozatalát követően a IV. r. alperes bejelentette, hogy a korábbi IV. r. alperes beolvadással bekövetkező jogutódlása folytán a továbbiakban a C Zrt jár el, melynek következményeként a Fővárosi Ítéltábla rendelkezett a jogutódlás tárgyában.

.-.-.-.-

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására való utasítását, míg másodlagosan az ítélet megváltoztatását és az alperesek felperesi keresetnek megfelelő marasztalását, valamint az eljárási költség viselésére való kötelezésüket kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság mind a felperes perbeli legitimációját, mind a Cstv. 40. §-ának értelmezését illetően megalapozatlan jogi álláspontra helyezkedett, amely miatt az ügy történeti tényállását egyáltalán nem tárta fel. Úgy vélte, hogy a

bizonyítási indítványai elutasítása miatt nem lehetett megalapozott, törvényes határozatot hozni, mely hiányosság a másodfokú eljárás során nem pótolható.

A jogorvoslati kérelme részletes indokolásában az ingatlan adásvételi szerződés megkötésének körülményeit ismertetve kiemelte, hogy az adós elleni felszámolási kérelem előterjesztésekor a perbeli ingatlan az I. r. alperes tulajdonát képezte, és az adásvételi szerződés aláírására a felszámolási kérelem előterjesztését követően, 2006. augusztus 9-én került sor. Hangsúlyozta, hogy a vevő, a II. r. alperes társasági szerződése az ingatlan adásvételi szerződés megkötésének napján kelt, melynek jelentős befolyással rendelkező alapítója az I. r. alperes tulajdonosa volt.

Rámutatott arra is, hogy az adásvételi szerződés 5.3 pontja értelmében az ügylet nem jött létre joghatályosan, ugyanis a feltételként szabott III. r. alperesi hozzájárulás beszerzésére nem került sor, amely miatt a földhivatal is elutasította a bejegyzést, így 2006. október 11-én, az I. r. alperes felszámolásának a jogerős elrendelésekor az ingatlan értékesítésére nem került sor. Ennek ellenére 2006. december 28-án II. r. alperes a benyújtott szerződés módosítás alapján kérte a földhivataltól tulajdonjogának a bejegyzését, mely 2006. október 5-én kelt okirat szerint a szerződés hatályosulásához a III. r. alperes hozzájárulására nincs szükség. Úgy vélte, hogy a szerződés aláírásának körülményei „bizonytalanok”, és az e körben előterjesztett bizonyítási indítványainak elutasításai miatt az ügyletkötés körülményei „homályban maradtak”.

A jogorvoslati kérelmében a felperes rámutatott arra is, hogy korábban az I. r. alperesnek tagja volt, és jelenleg a hitelezője. Kettős érdeke fűződik a perindításhoz, ugyanis érdekében áll, hogy a hitelezői igényének a kielégítését a nagy forgalmi értékű ingatlan biztosítsa, de érdekében áll az is, hogy az adós vagyona ne csökkenhessen jelentős módon, ami álláspontja szerint a felszámolási értékesítéssel érhető el.

Az elsőfokú bíróságnak a perbeli legitimáció hiányára vonatkozó álláspontját el nem fogadva hangoztatta, hogy jogi érdeke fűződik az alperesek közötti jogügylet vizsgálatához, így perbeli legitimációval rendelkezik.

Állította, hogy mind a Ptk, mind a Cstv. lehetővé teszi a hitelezők számára az adós által kötött jogügylet érvényességének, hatályosságának vitássá tételét. Az ilyen kereset eredményessége esetén ugyanis az adós cég vagyona növekszik, így a hitelezőnek törvényes lehetősége van arra, hogy a felszámolási vagyont csökkentő szerződésnek a hatálytalanságára hivatkozással peres eljárást kezdeményezzen. Ezért - álláspontja szerint - az elsőfokú bíróságnak érdemben kellett volna a felperes elsődleges keresetét elbírálnia, melyben az sem kizárt, hogy a szerződésmódosítással kapcsolatban semmisségi ok is felmerülhet.

Nem fogadta el továbbá a másodlagos kereseti kérelme elutasítását sem, ugyanis az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálása során nem vette figyelembe, hogy a felhívott jogszabályi rendelkezés alapján a perbeli ügylet vonatkozásában a rosszhiszeműséget és ingyenességet vélelmezni kell. Utalt arra is, hogy a csatolt cégkivonat igazolta az I. r. és II. r. alperesek közötti összefonódás fennállását, míg az alperesek a vélelmet megdönteni nem tudták. Álláspontja szerint az ingatlan értékének a megállapítása szakkérdés, különös figyelemmel arra is, hogy a forgalmi érték összegét több körülmény - így az időközben kiadott építési engedély, egyéb

külső szempontok, project alapú értékelés - is befolyásolja a korábbi értékesítési áron kívül.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és felperes marasztalását kérte a másodfokú eljárással felmerült költségekben.

Úgy vélte, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan vont le következtetést a felperes elsődleges kereseti kérelme vonatkozásában a perbeli legitimáció hiányára, ugyanis a felperes nem alanya az adásvételi szerződésnek. Tévesen hivatkozott a felperes a jogi érdeke fennállásának az igazolásaként arra, hogy a szerződés hatálytalanságának a megállapítása esetén a perbeli ingatlan visszakerülne a felszámolási vagyonba, amely az adós cég vagyonának növekedését eredményezné, ugyanis a szerződésben kikötött, a piaci értéknek megfelelő vételár megfizetésre került - amely elegendő fedezetet nyújt a hitelezői követelések kielégítéséhez -, így „valós jogi érdeke nem fűződhet” a szerződés hatálytalanságának a megállapításához. Megítélése szerint a felperes - és egyúttal a többi hitelező - jogi érdeke éppen a vagyontárgy értékarányos értékesítéséhez fűződik. Mivel pedig az ingatlan reális piaci értéken került - még a felszámolási eljárás megindítását megelőzően - értékesítésre, így az ingatlannak a felszámolási vagyonba történő visszakerülése nem eredményezné az adós cég vagyonának a növekedését. Az elsődleges kereseti kérelem érdemét illetően egyébként előadta, hogy maga a felperes sem tárt fel olyan tényeket, amelyek - érdemi vizsgálat esetén - a szerződés hatálytalanságának a megállapítását eredményeznék, ugyanis mind a szerződésre, mind a módosításra a felszámolás jogerős elrendelését megelőzően került sor. Tény, hogy a felek a szerződés hatályba lépését a jelzálogjog jogosult hozzájárulásához kötötték, melynek beszerzésére határidőt nem állapítottak meg, de kikötötték azt is, hogy a szerződés annak aláírásával érvényesen létrejön és hatályba lép. A jogosult a szerződés módosításának napjáig nem nyilatkozott, de mivel a felek törvényben biztosított joguk [Ptk. 240. § (1) bekezdés] alapján módosították a szerződést, így a módosítást követően már nem volt szükséges a jogosult hozzájárulásának a beszerzése. Az a körülmény pedig, hogy a szerződésmódosítás késedelmesen került a földhivatalhoz benyújtásra, illetve a fellebbezésben nem történt hivatkozás a módosításra, nem alapozza meg a módosító szerződés keletkezési körülményeinek vizsgálatát, ugyanis a földhivatali fellebbezés tartalmilag eljárásjogi szabálysértésekre hivatkozik.

A másodlagos kereseti kérelem tárgyában is megalapozott álláspontja szerint az elsőfokú bíróság határozata, ugyanis egyrészt az I. r. alperes az általa fizetett vételárnál magasabb áron értékesítette az ingatlant, másrészt a rendelkezésre álló vagyon fedezi a hitelezői - köztük a felperesi - igényeket. Vitatta továbbá a felperes azon fellebbezési állítását is, mely szerint a Cstv. 40. § (3) bekezdésében megjelölt rosszhiszeműség és ingyenesség vélelmét nem tudták az alperesek megdönteni, ugyanis mivel a vételár kifizetése megtörtént, így sem a vagyonszökkentés, sem a hitelezők kijátszásának ténye nem állapítható meg, bár úgy vélte, hogy a bizonyítási terhelés elsősorban a felperest terheli.

Álláspontja szerint helyesen járt el az elsőfokú bíróság akkor is, amikor a szakértő kirendelését mellőzte, mivel egyrészt a szerzés kori vételárhoz képest magasabb áron történt az ingatlan értékesítése, másrészt a felszámoló által megbízott

ingatlanforgalmi szakértő is alátámasztotta a szerződésben foglaltakat. Hangsúlyozta, hogy amennyiben a felszámoló az adós, vagy a hitelezők számára hátrányosnak ítélte volna meg a szerződést, úgy élt volna a jogszabály által számára biztosított lehetőségekkel.

A II. r. alperes ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Előadta, hogy rendkívül nehéz helyzetbe került, a lakóházak építését nem tudja a tervezett ütemben folytatni, mivel a perindítás ténye miatt beruházási hitelt felvenni nem tudna, illetve a lakásokat nem tudja értékesíteni, míg a vállalt kamatfizetési kötelezettséget teljesítenie kell. Úgy vélte, hogy a felperes ezt a nehéz helyzetet kihasználva kért a felszámolási eljárásban bejelentett összeg helyett peren kívül megegyezés esetén 150.000.000 forintot. Utalt arra, hogy az ismertetett nehéz helyzetükre tekintettel peren kívül már 75.000.000 forint készpénzt felajánlott a felperesnek az I. r. alperessel közösen, azonban a peren kívüli megegyezésre nem lát esélyt. Közölte továbbá azt is, hogy a II. r. alperes „csődje esetén magával ránt” más vállalkozásokat is, így a tárgyalási határnap soron kívüli kitűzését kérte.

A IV. r. alperes a másodfokú eljárás során - a korábbiakat fenntartva - bejelentette, hogy az adásvétel megkötésének körülményeiről információval nem rendelkezik. Tudomása szerint a II. r. alperes az I. r. alperes felszámolójával történt egyeztetést követően a vételárat 2007. május 7-én kiegyenlítette.

A II. r. alperes az ellenkérelmét kiegészítve kifejtette, hogy a felperes keresete megalapozatlan, ugyanis indokként kizárólag a jelzálogjoggal rendelkező bank szerződéshez hozzájáruló nyilatkozatának hiányát jelölte meg, bár a szerződés érvényességéhez a bank hozzájárulása eleve nem kellett. Rámutatott arra is, hogy a kölcsönszerződés megszegése egyébként sem eredményezi az adásvételi szerződés érvénytelenségét. A szerződés megtámadása körében előadottak kapcsán hivatkozott arra is, hogy az ingatlan ellenértéke a felszámoló számláján az adós rendelkezésére áll, így abból a hitelezői igények kielégíthetőek. Az ingatlan értékét illetően a kirendelt független szakértő által elfogadott értékre utalással hangsúlyozta, hogy az érték a beépítési szabályok, illetve építési engedély ismeretében került megállapításra. Rámutatott arra is, hogy a szerződés módosítás során a banki teher kamatterheit az eladó, míg a tőke összegét a vevő viseli a vételáron felül, így az adósi vagyon csökkenése e szerződéskötés következtében szóba sem kerülhet.

A Cstv. 40. § (3) bekezdésében írtakkal összefüggésben kiemelte, hogy az ott írt vélelmet az alperesek azzal megdöntötték, hogy a vételár kiegyenlítést nyert.

Úgy vélte, hogy a felperes a peres eljárást egy peren kívüli egyezség kikényszerítése érdekében indította.

A felperes fellebbezése kiegészítésében - a korábban írtakat fenntartva - ismételten sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az általa előterjesztett bizonyítási indítványnak nem tett eleget. Kiemelte, hogy az alperesi előadással ellentétben az egyezségi tárgyalásokat az alperes kezdeményezte. Álláspontja szerint az I. r. alperes vagyona nem biztosít fedezetet valamennyi hitelezői igény kielégítésére, ugyanis jelentős a tagi kölcsön követelés összege is. Úgy vélte, hogy az ingatlan

felszámolás körében, pályázat útján történő értékesítése biztosíthatja csak a hitelezői igények teljes körű kielégítését.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság az ügyben a tényállást helyesen állapította meg és helytálló az abból levont jogi következtése is. A felperes által a fellebbezésében felhozottak nem alkalmasak a megalapozott ítélet megváltoztatására.

A felperes elsődleges kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy az I. r. és II. r. alperesek között 2006. augusztus 9-én megkötött adásvételi szerződés az E Zrt. hozzájárulása hiányában hatálytalan.

Kétségtelen, hogy a Pp. 3. § (1) bekezdése értelmében a bíróság a polgári ügyek körében felmerült jogvitát erre irányuló kérelem esetén bírálja el. Ilyen kérelmet azonban - ha a törvény eltérően nem rendelkezik - csak a vitában érdekelt fél terjeszthet elő. Az eljáró bíróságnak tehát mindig vizsgálnia kell, hogy a felperesnek az igénye érvényesítéséhez - adott esetben a szerződés hatálytalanságának a megállapításához - fűződik-e valamilyen, saját jogán érvényesíthető jogi érdeke, illetve ez a jogi érdek a keresetösségi jog megalapozásához megfelelő-e. Vagyis ilyen kereset előterjesztésére a felperes jogosult-e, azaz rendelkezik-e perbeli legitimációval. A keresetösségi jog anyagi jogi kérdés, melyet jogszabályi felhatalmazás, jogviszony vagy érdekelttség alapít. A perbeli legitimáció meglétét pedig - jelen ügyben - az dönti el, hogy a felperest megilleti-e a mások (alperesek) között létrejött adásvételi szerződés vonatkozásában a kereset előterjesztésének a joga a szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránt.

Tény, hogy a felperes a felszámolás alatt álló I. r. alperes hitelezője, azonban érdekeltségét önmagában az adott szerződés esetében a hitelezői minősége nem alapozza meg, és nem teremt számára perindítási lehetőséget biztosító anyagi jogosultságot. A felperesnek, mint a szerződő feleken kívüli harmadik személynek erre akkor lenne lehetősége, ha más, a szerződést érintő jogi eszközzel a követelésének kielégítését célzó jogi érdeke nem lenne megvédhető. Ezzel szemben azonban a felperesnek, mint az adós hitelezőjének a Cstv. 40. §-ában biztosított jogcímen lehetősége van az igénye érvényesítésére, ahogy ezzel összefüggő igényét egyébként a felperes a másodlagos kereseti kérelmében maga is előterjesztette.

A kifejtettek miatt egyetértett a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság felperes elsődleges kereseti kérelme tekintetében elfoglalt, a perbeli legitimáció hiányát állító jogi érvelésével.

Helytállónak ítélte továbbá az elsőfokú eljárásban csatolt bizonyítékok alapján levont, a Cstv. 40. § (1) bekezdésének a) pontjára alapított kereseti kérelem körében elfoglalt jogi álláspontját is az elsőfokú bíróságnak a következőkre figyelemmel.

E törvényhely alapján a tudomásszerzéstől számított 90 napon, de legfeljebb a felszámolást elrendelő végzés közzétételének időpontjától számított 1 éven belül a hitelező, avagy az adós nevében a felszámoló a bíróság [6. § (1) bekezdés] előtt keresettel megtámadhatja az adósnak a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző öt éven belül és azt követően megkötött, az adós vagyonának csökkenését eredményező szerződését vagy más jognyilatkozatát, ha az adós szándéka a hitelező vagy a hitelezők kijátszására irányult, és a másik fél erről a szándékról tudott vagy tudnia kellett. A (3) bekezdés értelmében, ha az adós a többségi befolyása (Ptk. 685/B. §) alatt álló gazdálkodó szervezettel, továbbá ha a gazdálkodó szervezet tagjával vagy vezető tisztségviselőjével, illetve annak hozzátartozójával köt szerződést, az (1) bekezdés a) és b) pontjainak alkalmazásában a rosszhiszeműséget és az ingyenességet vélelmezni kell. Ugyancsak vélelmezni kell a rosszhiszeműséget és az ingyenességet az egymással közvetlen vagy közvetett összefonódásban nem álló, de azonos személy vagy gazdálkodó szervezet befolyása alatt működő gazdálkodó szervezetek egymás közti szerződése esetén.

A Cstv. 40. § (3) bekezdésében foglalt vélelem ellenére azonban a perbeli ügylet következtében - a felperesi állítással szemben - az adósi vagyon nem csökkent, mivel az ingatlan vételára a hitelezői igények kielégítésére rendelkezésre áll, de nem állapítható meg az sem, hogy a perbeli ingatlan a forgalmi érték alatt került értékesítésre. Ezt a felperesi állítást a rendelkezésre álló, tényállásban részletezett peradatok - továbbá az elsőfokú eljárásban csatolt szakvélemények - is cáfolták.

A fellebbezésben felhozottak pedig - nevezetesen: az ingatlan felszámolási kérelem előterjesztését követően történt értékesítése, a vevő személye, a harmadik személy hozzájárulásának hiánya, illetőleg a szerződés módosítás „bizonytalan körülményei” - a szerződés megtámadása körében relevanciával nem bírnak, mivel e megtámadási okra való hivatkozás esetén a felperesnek - egyebek mellett - azt kell bizonyítania, hogy az adós vagyonának a csökkenését eredményező szerződés megkötésével az adós szándéka csalárd volt, azaz a hitelezők kijátszására irányult. Mivel pedig - mint arra az elsőfokú bíróság is helytállóan utalt - a vételi árnál magasabb áron történő értékesítésre figyelemmel a felperesi állítás igazolást nem nyert, de arra vonatkozó adat sem merült fel, mely az adós vagyonának a csökkenését, és ezáltal lényegében a hitelezők kijátszását valószínűsítene - különös figyelemmel arra is, hogy a vételár fedezi a bejelentett hitelezői igényeket -, így a felperes által felhozottak nem alkalmasak az elsőfokú bíróság helytálló ítéletének a megváltoztatására.

Az a felperesi feltételezés pedig, hogy az ingatlan a szerződésben kikötött vételárnál magasabb áron is értékesíthető lenne a felszámolási eljárás során, szintén nem bír jelentőséggel, ugyanis egyrészt a rendelkezésre álló adatok ezt nem támasztották alá, másrészt a hitelezői kör teljes kielégíthetőségére figyelemmel - melynek ellenkezőjét a felperes csupán állította, de nem bizonyította - egy esetleges, magasabb vételár sem befolyásolná a hitelezői igények kielégíthetőségét.

A kifejtettekre figyelemmel alaptalanul hivatkozott a felperes arra, hogy a mellőzött bizonyítási indítványok alapján az elsőfokú bíróság döntése nem megalapozott, ugyanis az elsőfokú bíróság a tényállás felderítéséhez szükséges bizonyítást lefolytatta, míg a mellőzött bizonyítási eljárás lefolytatásának kellő indokát adta.

Mivel az I. r. és a II. r. alperesek által kötött szerződés a felperes által megjelöltek szerinti, az adósi vagyon csökkenését eredményező, a hitelezők kijátszására irányuló szerződésnek sem tekinthető, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú bíróság tájékoztatja a feleket, hogy az érintettek a felperesi keresetet elutasító jogerős határozat bemutatásával kérhetik a perfeljegyzés törlését az ingatlan-nyilvántartásból, az 1997. CXLI. törvény 65. § (1) bekezdése alapján.

A pervesztes felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján megfizetni tartozik az alperesek - a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a alapján hivatalból, mérlegeléssel megállapított, áfát is tartalmazó összegű - másodfokú eljárással felmerült ügyvédi képviselettel összefüggő költségeit.

Budapest, 2008. június 25.

. Hunyady Mariann s.k.
a tanács elnöke

Dr. Czifra Veronika s.k.
előadó bíró

Dr. Katinszky Márta Cecília s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági ügyintéző