

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Szűcs A. Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a dr. Nagy Péter ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perben - mely perbe a felperes pernyertessége érdekében beavatkozott a Dr. Szűcs A. Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt Felperesi beavatkozó neve (felperesi beavatkozó címe) - a Fővárosi Törvényszék 2020. január 22. napján kelt 23.P.23.878/2018/19. számú ítélete ellen a felperes által 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy az adóhatóság külön felhívására fizessen meg az állam javára 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében annak megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 203. §-a alapján, hogy az I. rendű alperes mint eladó és a II. rendű alperes, mint vevő között 2011. április 27-én, a **B. hrsz1** hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan (perbeli ingatlan) 2/3 arányú tulajdoni hányada tekintetében létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, és az alpereseket annak tűrésére kérte kötelezni, hogy a Fővárosi Bíróság által a felperes javára megítélt 39.323.232 forint tőke és annak 2009. január 12. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamata, továbbá 1.525.000 forint perköltség megfizetésére irányuló követelését a perbeli ingatlanból kielégítse.

Előadta, hogy az I. rendű alperessel mint megbízóval 2007. május 4-én kötött ingatlanközvetítői megbízási szerződést, amelyből eredő kötelezettségének eleget tett, az I. rendű alperes azonban nem fizette meg az ingatlanközvetítési megbízási díjat, amelynek tárgyában az I. rendű alperest marasztaló jogerős ítélet született. Az I. rendű alperes azonban a fizetési kötelezettségét nem teljesítette, ezért végrehajtási lap kiállítását kérte, amelyben a végrehajtó a perbeli ingatlanra végrehajtási jogot jegyzett be. Álláspontja szerint az alperesek között létrejött adásvételi szerződés fedezetelvonó szerződés, ami a felperes végrehajtási joga kielégítésének meghiúsítását célozza.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Állították, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányad vételárát a felperes ingatlanközvetítői tevékenységének eredményeként született szerződés alapulvételével határozták meg, ezért az a piaci és gazdasági viszonyoknak megfelel. Hangsúlyozták, hogy a perbeli ingatlanból az I. rendű alperes tulajdonában maradt 1/3 tulajdoni hányad a felperesi követelésre fedezetet nyújt, erre figyelemmel az alperesek jó- vagy rosszhiszeműségének vizsgálata a perben irreleváns.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperes, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alpereseknek egyetemlegesen 1.004.508 forint perköltséget és külön felhívásra az állam javára 900.000 Ft le nem rótt eljárási illetéket.

Határozatának tényállásában megállapította, hogy az I. rendű alperes mint megbízó és a felperes mint megbízott között 2007. május 4-én ingatlanközvetítői megbízási szerződés jött létre. A felperes ezen jogviszonyból eredő követelésének érvényesítése iránt peres eljárást indított a Fővárosi Bíróság előtt 15.P.20.778/2009. számon, amely eljárásban született - a Fővárosi Ítéltábla 2011. január 21. napján kelt 6.Pf.21.419/2010/6. számú ítéletével jogerős - határozat az I. rendű alperest 39.323.230 22 Ft tőke továbbá 1.525.000 forint elsőfokú és 1 millió Ft másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte. A jogerős ítéletet a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága 2011. október 20-án Pfv.VII.21.107/2011/7. számú ítéletével hatályában fenntartotta.

Az I. rendű alperes mint eladó és a II. rendű alperes - aki az I. rendű alperes fia - mint vevő között 2011. április 27-én ingatlan adásvételi szerződés jött létre a perbeli ingatlan 2/3 arányú tulajdoni hányadának megvásárlása tárgyában 86 millió Ft vételárért. A vételárát megfizette a II. rendű alperes, aki a perbeli szerződés megkötésekor tudott az I. rendű alperesnek a felperes felé fennálló tartozásáról, azonban abban a tudatban volt, hogy annak összegét meghaladja perbeli ingatlan az I. rendű alperes tulajdonában maradt 1/3 tulajdoni illetőségének forgalmi értéke.

Megállapította, hogy a perbeli ingatlan az I. rendű alperes tulajdonában maradt 1/3 tulajdoni részének forgalmi értéke 2011-ben 55,3 millió Ft, míg 2013-ban 59,3 millió Ft volt, amely meghaladja az I. rendű alperesnek a felperessel szemben a perbeli szerződés megkötésekor fennálló tartozásának összegét.

A felperes az I. rendű alperessel szemben a Fővárosi Bíróság jogerős ítélete alapján, annak behajtása érdekében végrehajtási eljárást indított, amely a Sz. Végrehajtói Irodánál 028.V.741/2011. szám alatt van folyamatban, ennek során a perbeli ingatlan 1/3 tulajdoni illetőségére a felperes végrehajtási jogát bejegyezték. A felperes a végrehajtási eljárás során nem kérte a lefoglalt ingatlanok árverés útján történő értékesítését.

Az elsőfokú bíróság határozatának jogi indokolásában utalt régi Ptk. 203. § (1), (2) bekezdéseire és az 1/2011.(VI.15.) PK véleményben (PK vélemény) foglaltakra.

Megállapította, hogy a perbeli szerződés megkötésekor az I. rendű alperessel szemben fennálló felperesi követelés fennállása nem volt vitás, amelynek értéke a 39.323.232 forint tőke, 1.525.000 Ft a perköltség, és további 1 millió Ft perköltség, valamint 39.323.232 Ft után a jogerős ítélet szerinti teljesítési határidő lejártától számított régi Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti törvényes kamat.

Rögzítette, hogy a II. rendű alperes az I. rendű alperes közeli hozzátartozója, ezért a régi Ptk. 203. § (2) bekezdése alapján a rosszhiszeműséget és az ingyenességet vélelmezni kell, ezzel szemben az alpereseket terhelte a bizonyítás.

Megállapította, hogy a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 196. § (1) bekezdés e) pont szerinti teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adásvételi szerződés

bizonyítja, hogy a perbeli ingatlan 2/3 tulajdoni hányadát az I. rendű alperes nem ingyenesen, hanem ellenszolgáltatás, 86 millió Ft vételár kiegyenlítése ellenében ruházta át a II. rendű alperesre. Közömbösnek tartotta, hogy a másodrendű alperes milyen forrásból tett szert a vételár alapjául szolgáló összegre, ezzel szemben a vételár kiegyenlítésének megtörténte bírt jelentőséggel.

Az alperesek rosszhiszeműsége körében utalt a PK vélemény 5. pontjában foglaltakra és megállapította, hogy a II. rendű alperes tudott az I. rendű alperes jogerős bírósági marasztalásáról, azaz a fennálló tartozásról. Rögzítette, hogy II. rendű alperes tudomással bírt az I. rendű alperes mint eladó és a G. Kft. közti 2008. április 16-i keltű "Opciók szerződés ingatlant terhelő vételi jog alapítására " megnevezésű szerződésről is, amely alapján tudatában volt annak, hogy a perbeli ingatlan egészének forgalmi értéke meghaladja a 120 millió Ft-ot, tehát a perbeli ügylet nyomán az I. rendű alperes tulajdonában maradó 1/3 tulajdoni illetőség értéke eléri vagy meghaladja az I. rendű alperes felperes felé fennálló tartozásának összecsúszását. Mindebből arra következtetett, hogy a régi Ptk. 203. § (1) bekezdésében rögzített törvényi tényállási elemek konjunktív feltételei nem állnak fenn, ezért a felperes keresete megalapozatlan.

A fentieket meghaladóan azonban vizsgálta azt is, hogy a perbeli szerződés részben vagy egészben elvonta-e a felperesi igény kielégítési alapját. Hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződés következtében az I. rendű alperes tulajdonában maradt a perbeli ingatlan 1/3 tulajdoni illetősége. A rendelkezésre álló iratok alapján megállapította, hogy a felperes által indított végrehajtási eljárásban a végrehajtó 39.323.232 Ft és járulékai erejéig végrehajtási jogot jegyeztetett be perbeli ingatlan I. rendű alperesi tulajdoni illetőségére, azonban a felperes nem kezdeményezte ennek az árverés útján történő értékesítését. Kifejtette, hogy a felperesnek azt is bizonyítania kellett volna, hogy a követelésének kielégítését az ingatlan tulajdonjogának elvonása részben vagy egészben megakadályozta. E körben utalt a PK vélemény 4. pontjában foglaltakra, miszerint vizsgálni kell azt is, hogy a kötelezett rendelkezik-e olyan egyéb vagyonnal, amely a jogosult követelésére részben vagy egészben fedezetet nyújt. Elfogadta az alperesek indítványa alapján a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményét, amely alapján megállapította, hogy az I. rendű alperes tulajdonában maradt perbeli ingatlan 1/3 részének értéke 2011-ben 55,3 millió Ft, 2013-ban 59,3 millió Ft volt, ezért az is megállapítható, hogy az I. rendű alperesnek a felperes felé fennálló tartozásának az összegét az I. rendű alperes tulajdonában maradt perbeli ingatlan 1/3 részének forgalmi értéke meghaladta. Ebből arra következtetett, hogy a perbeli szerződéssel a felperesnek az I. rendű alperessel szembeni igénye kielégítési alapját még részben sem vonták el, ezért a kereset ez okból is megalapozatlan. Hangsúlyozta, hogy köztudomású tény az ingatlanpiacon 2013. óta bekövetkezett jelentős áremelkedés, tehát a perbeli ingatlan 1/3 tulajdoni hányadának forgalmi értéke jelenleg jóval több mint 60 millió forint, azaz most is lényegesen meghaladja az I. rendű alperes tartozásának összegét.

A perköltségről a régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett, amelynek körében figyelembe vette az igazságügyi szakértő díját, és az alperesek jogi képviseletével összefüggésben felmerült ügyvédi munkadíj összegét, amit a 32/2003 (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelte 800.000 Ft-ra. A felperest az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt eljárási illeték megfizetésére a régi Pp. 78. § (1) és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) alapján kötelezte.

A felperes fellebbezésében kérte az ítélet megváltoztatását és a keresetnek való helyt adást, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra való kötelezését az alperesek perköltségben való marasztalása mellett.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást tévesen állapította meg, az ítélet a rendelkezésre

álló iratokkal és bizonyítékokkal ellentétes, ezért az jogszabálysértő.

Az adásvételi szerződés ingyenességével összefüggésben hangsúlyozta, hogy a II. rendű alperes elismerte, miszerint a vételár összege nem állt rendelkezésére, a vételárfizetési kötelezettségének a szerződéskötést megelőzően az I. rendű alperestől kapott 256.000.000 Ft összegből tett eleget. Álláspontja szerint ezáltal megállapítható az adásvétel kapcsán az alperesek rosszhiszemősége is, hiszen a teljesen ingyenes jogügylet tartalmában ajándékozás, továbbá jelentőséget tulajdonított annak, hogy milyen forrásból származott a vételár. Kifejtette, hogy az alperesek az utóbbi években minden lehetőséget megragadtak a felperesi követelés kielégítésének megghiúsítása érdekében.

Álláspontja szerint nem foghat helyt az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy a perbeli ingatlan 2/3 tulajdoni hányadának átruházása nem vonja el a felperes kielégítési alapját. Hangsúlyozta, hogy a keresettel támadott szerződés teljesen alkalmatlan földhivatali bejegyzésre, nem tartalmaz használati megállapodást. Az ingatlanon több, mint húsz család által lakottan, illegálisan felépített lakóépületek vannak, amelyek az ingatlan megoszthatóságát ellehetetlenítik. Rámutatott arra, hogy az ingatlan szerződés szerinti megosztása a földhivatali nyilvántartásban nem történt meg, ami a felperesi követelés érvényesíthetőségének megghiúsítását célozza és az alperesek rosszhiszemőségének megállapítását is eredményezi. Az I. rendű alperes 1/3 tulajdoni hányadába tartozó földterület alkalmatlan arra, hogy a felperesi igény fedezetéül szolgáljon, arra végrehajtást nem lehet vezetni, mivel a lakóknak a perbeli ingatlanról való távozása nem, vagy csak hosszú idő után érhető el. Ebből nem rendezhető az I. rendű alperes tartozása, a felperesi követelés nem elégíthető ki. Megállapítható, hogy a perbeli szerződés a régi Ptk. 203. § (1) bekezdése alapján a hitelezői követelés kielégítési alapját elvonja.

Az alperesek rosszhiszemőségét illetően hivatkozott továbbá arra, hogy azt alátámasztja az adásvételi szerződés 10. pontja, továbbá az is, hogy 2013 januárjában a végrehajtó az I. rendű alperes tulajdonában lévő két gépkocsit lefoglalta, azonban az adós nem bocsátotta azokat a végrehajtó rendelkezésére, ezért a végrehajtó zártörés vétsége miatt feljelentést tett I. rendű alperessel szemben. Hangsúlyozta, hogy I. rendű alperesnek semmilyen végrehajtható vagyontárgya nincs a perbeli ingatlanon kívül.

A felperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, helyes az abból levont jogi következtetése, döntése a jogszabályoknak megfelel.

A felperes keresetében a perbeli adásvételi szerződés - fedezetelvonó jellegére alapított - relatív hatálytalanságának megállapítását kérte, az alperesek tűrésre kötelezése mellett.

A szerződés fedezetelvonó jellege - a régi Ptk. 203. § (1) bekezdésében rögzített további konjunktív tényállási elemek fennállása mellett - akkor állapítható meg, ha az a jogosult kielégítési alapját elvonja. A szerződés akkor vonja el a követelés kielégítési alapját, ha a követelés kötelezettjének a szerződéskötés után egyáltalán nem marad a követelés kielégítésére alkalmas vagyona, vagy a fennmaradó vagyonából a követelés csak részben elégíthető ki. A fedezetelvonás megállapíthatóságának körében vizsgálendő tehát az is, hogy a kötelezett egyéb vagyona fedezetet nyújt-e a jogosult követelésére (PK vélemény 4. pont).

Az elsőfokú bíróság helyesen vizsgálta a régi Ptk. 203. §-ban szabályozott fedezetelvonó szerződés fogalmi elemei között a kielégítési alap elvonásának tényét. Ugyanis ha a kielégítési alap elvonása,

a fedezetelvonás részben sem állapítható meg - mint a Ptk. 203. § (1) bekezdésében meghatározott konjunktív tényállási elem -, a szerzés ingyenessége és a szerző fél rosszhiszeműsége esetén sem lenne teljesíthető a felperes keresete.

Megalapozatlanul hivatkozik a felperes fellebbezésében arra, hogy a fedezetelvonás ténye megállapítható a perbeli adásvételi szerződés kapcsán.

A fellebbezésben foglalt hivatkozással szemben a perbeli adásvételi szerződés alapján a II. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, és a csatolt adásvételi szerződés 6. pontja egyértelmű rendelkezéseket tartalmaz a perbeli ingatlan adásvételt követő használatára vonatkozóan, figyelemmel a használatot rögzítő vázrajzban foglaltakra is.

A felperes az elsőfokú eljárás során is hivatkozott azon fellebbezési érvelésére, hogy a perbeli ingatlan adásvételt követően fennmaradó 1/3 tulajdoni illetőségén illegálisan épített épületek helyezkednek el, amelyekben olyan lakók laknak, akiknek a perbeli ingatlanról való távozása nem érhető el, ezért az ingatlanból a felperesi követelés nem elégíthető ki. Az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdésének megfelelően tájékoztatta a felperest, hogy állításával összefüggésben a felperesnek kell bizonyítania az alperes vagyonára vezetett végrehajtás sikertelenségét, eredménytelenségét (23.P.24.895/2011/11. sz. jegyzőkönyv, 16. sz. végzés). A szerződés relatív hatálytalanságához és a kielégítés tűrésére való kötelezéshez nem elegendő, hogy a szerződés a jogosult kielégítési alapjának elvonását célozza, a jogosultnak azt is bizonyítania kell, hogy a vagyontárgy elvonása a követelés kielégítését részben vagy egészben megakadályozta (EBH.2004.1144.), jelen esetben akként, hogy az I. rendű alperes fennmaradó vagyonára vezetett végrehajtás eredménytelen.

Önmagában a használati megállapodás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének hiánya, az illegálisan épített épületek fennállása és a lakók önkéntes távozásának hiánya, mint a végrehajtás akadályára való hivatkozás - bizonyítékok hiányában - pusztán felperesi vélekedésnek minősül, amely nem eredményezi a végrehajtás sikertelenségének megállapítását. A rendelkezésre álló adatokból megállapítható, hogy a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően a felperes nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható, mivel nem tett meg mindent a perbeli ingatlanra vezetett végrehajtás eredményessége érdekében, mert a végrehajtási eljárásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 139. § (1) bekezdés értelmében nem kérte a végrehajtás során lefoglalt ingatlan értékesítését, az árverés kitűzését. A lefoglalt ingatlan végrehajtás során történő értékesítésének hiányában a végrehajtás eredménytelenségét, és a felperesi követelésnek az alperesi ingatlanból való kielégíthetlenségét, behajthatatlanságát kétséget kizáróan nem lehet megállapítani arra is figyelemmel, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló szakértői vélemény alapján egyértelműen megállapította, hogy a perbeli ingatlan az I. rendű alperes tulajdonában maradt 1/3 részének forgalmi értéke 2011-ben is meghaladta az I. rendű alperesnek a felperes felé fennálló tartozásának az összegét. Ez egyben azt is jelenti, hogy a kielégítési alap elvonása, azaz a fedezetelvonás ténye nem valósult meg, ahogyan arra az elsőfokú bíróság is rámutatott.

A fedezetelvonás tényének hiányában a szerzés ingyenességére és a szerző fél rosszhiszeműségére vonatkozó fellebbezési érvelést - annak sürgősségi okán - a Fővárosi Ítéltábla nem vizsgálta.

A fentiekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért köteles a régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében - figyelemmel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésére is - a fellebbezési eljárás során felmerült, illetékfeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt, az Itv. 46. § (1) bekezdésének

megfelelő 2.500.000 Ft fellebbezési eljárási illetéket viselni.

Budapest, 2020. június 25.

. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.
a tanács elnöke

Dr. Sági Zsuzsanna s.k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő