

javára a tulajdonjog bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

- [2] Az adásvételi szerződés 3. pontját a felek 2017. június 3-án módosították úgy, hogy a vevő nem számítja be a vételárba a felperessel szembeni követelését, hanem a 10 millió forintos vételárrészt 2017. június 30-ig készpénzben fizeti meg a felperesnek. Rendelkeztek arról is a szerződésmódosításban, hogy a további 4 millió forintot ügyvédi letéti számlára már megfizette az alperes, azt a felperes képviselője átvételi elismervény ellenében át is vette az ügyvédi irodától. A szerződésmódosítást a felek aláírták, annak ügyvédi ellenjegyzésére azonban akkor nem került sor, csak a per során.
- [3] A felperes által kiállított három - egymást követő számú - nyugta szerint az alperes 2017. június 3-án, 22-én és 30-án 3.500.000, 3.500.000 és 3.000.000 Ft-os részletekben megfizette a 10 millió forint összegű vételárrészt.
- [4] 2017. július 21-én a Győri Törvényszék a 4.Fpk.16/2017. számú eljárásban megindította a felperes felszámolását.

A felperes keresete, az alperes ellenkérelme

- [5] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság elsődlegesen a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 40. § (1) bekezdés b) pontja, másodlagosan c) pontja alapján állapítsa meg a 2017. június 1. napján kelt adásvételi szerződés - egyben az abban foglalt beszámítás - érvénytelenségét. Az adásvételi szerződéssel ugyanis a hitelezők fedezetét elvonták, az alperes az érvénytelen beszámítással feltűnően aránytalan értékkülönbözettel jutott előnyhöz, tekintve, hogy a vételár részbeni teljesítése mellett a teljes ingatlan kizárólagos tulajdonjogát megszerezte. Kérte a szerződésmódosítás érvénytelenségének megállapítását is a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:49. § (2) bekezdése alapján. Mindezekre tekintettel kérte, hogy a bíróság intézkedjen az alperes tulajdonjogának törlése és a felperes tulajdonjogának visszajegyzése érdekében.
- [6] Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az első- és a másodfokú bíróság határozata

- [7] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Álláspontja szerint az alperes a szerződésmódosítás tényével, a nyugták becsatolásával, a könyvelési dokumentációval bizonyította, hogy az ingatlant visszterhesen, 14 millió forint ellenében szerezte meg, ezért nem állapítható meg a feltűnően aránytalan értékkülönbözettel megkötött visszterhes jogügylet ténye, illetve a hitelező előnyben részesítése.
- [8] Önmagában az, hogy az alperes által nyugtákkal igazolt kifizetések a felszámolás alatt a felszámolási vagyonban nem voltak fellelhetők, nem a szerződések érvénytelenségét, hanem az

adásvételi szerződés teljesítéséből eredő pénzzolgáltatás követelésére vonatkozó igény körét érintő körülmény.

[9] Álláspontja szerint a Ptk. 6:215. § (2) bekezdése és 6:94. § (1) és (2) bekezdése értelmében az ingatlan-átruházáshoz szükséges az ügyvédi ellenjegyzés. A felek azonban az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nem igénylő részben, a vételár megfizetésének módja körében módosították szerződésüket, ez pedig nem igényelt ügyvédi ellenjegyzést.

[10] A felperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[11] Az ítélet indokolásában kifejtette, hogy az érvénytelenséggel kapcsolatos felperesi álláspont nem alapos. A Ptk. 6:215. § (2) bekezdése szerint - figyelemmel a 6:6. § (2) bekezdés és 6:7. § (1) bekezdés rendelkezésére is - az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés, valamint a módosítása érvényességéhez a szerződés tényleges tartalmának írásba foglalása szükséges. A 2017. június 3-án kelt szerződésmódosítás írásbeli alakban keletkezett, a felek által aláírásra került. Az érvényességnek az ügyvédi ellenjegyzés, de még a teljes bizonyító erejű magánokirati forma sem feltétele, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 32. § (3) bekezdése az ellenjegyzést csak a tulajdon jog változásának ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez követeli meg. Téves ezért az a felperesi álláspont, hogy az adásvételi szerződés a szerződésmódosítás figyelembe vétele nélkül bírálendő el, az eredeti szerződés pedig a beszámításra tekintettel önmagában alátámasztja, hogy a szerződés tárgya a hitelező előnyben részesítése.

[12] A másodfokú bíróság álláspontja szerint az alperes eleget tett bizonyítási kötelezettségének a becsatolt okiratokkal, a bíróság tájékoztatta a felperest azt ellenbizonyítás körében őt terhelő kötelezettségről és a sikertelen bizonyítás jogkövetkezményeiről. A felperes újabb bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, a NAV megkeresésére irányuló indítványa pedig nem volt alkalmas az állítása igazolására.

[13] A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló peradatok mérlegelésével ítélte bizonyítottnak, hogy a szerződésben kikötött vételár az alperes részéről egészében megfizetésre került, az ingyenes elidegenítés nem nyert bizonyítást.

[14] Nem lehet az alperes terhére értékelni a felperes működése, adminisztrációja, könyvelésének vezetése, illetve az ügyvezetője magatartása körébe tartozó hiányosságokat, illetve mulasztásokat.

Felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[15] A felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését - és tartalma szerint - azt kérte, hogy a Kúria az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a kereseti kérelemnek adjon helyt, másodlagosan kérte a jogerős

ítélet hatályon kívül helyezését - az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően - és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.

[16] Állította a Ptk. 6:94. § (2) bekezdésének, 6:6. § (2) bekezdésének, az Inyvtv. 32. § (3) bekezdésének, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés c) pontjának, a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) és c) pontjának megsértését, valamint azt, hogy az ítélet tábla nem vette figyelembe a 2/2010. (VI.28.) PK véleményben foglaltakat.

[17] Hangsúlyozta, hogy a Ptk. 6:94. § (2) bekezdése szerint a szerződésmódosítás semmis, ha a kötelező alakiság mellőzésével történt. Álláspontja szerint - függetlenül attól, hogy a módosítás mely szerződéses kikötésre, feltételre irányul, illetve annak az ingatlan-nyilvántartás részére történő benyújtása kötelező-e vagy sem - a módosítás alakiságára az eredeti szerződés kötelező alakiságra irányadó jogszabályi előírásai vonatkoznak [Ptk. 6:215. § (2) bekezdése, Inyvtv. 32. § (3) bekezdése]. Ebből következően a módosítás vonatkozásában is kötelező a közokiratba, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba foglalás. Ha nem így történt a szerződésmódosítás, akkor az semmis, még ha a felek egyező akaratából jött is létre.

[18] A 2/2010. (VI.28.) PK véleményben foglaltakra figyelemmel a szerződésmódosítás semmissége megállapításának, az annak alapját képező bizonyítékok (nyugták, alperesi társaság főkönyvi kivonata) eljárásból való egyidejű kirekesztésének, és az eredeti szerződés Cstv. 40. § (1) bekezdés szerinti érvénytelensége megállapításának van helye.

[19] A felperes hangsúlyozta, a szerződéskötésre azt követően került sor, hogy a felperes társaság ellen a felszámolási eljárás iránti kérelmet benyújtották, és erről a felperes ügyvezetője értesült.

[20] Megjegyezte azt is, hogy a Ptk. 6:215. § (2) bekezdés szerint semmis módosításhoz kapcsolódóan becsatolt, szigorú számadás alá nem vont nyugták alapján értékelte úgy a másodfokú bíróság, hogy a szerződés teljességbe ment. A nyugták alapján a bíróság megállapítása szerint a felpereshez beérkezett a vételár, a felszámoló azonban ezt iratok hiányában nem tudja ellenőrizni, az ügyvezető ugyanis sem a vételárral nem számolt el, sem a hitelezői igények kielégítése nem történt meg. Hangsúlyozta, hogy nem tehető egy semmis szerződésmódosítás alapján kiállított, a felperesi iratanyagban fel nem lelhető, megállapíthatatlan valóságtartalmú nyugták alapján az eredeti adásvételi szerződés érvényessé.

[21] Az alperes kérte a jogerős ítélet hatályában való fenntartását.

A Kúria döntése és jogi indokai

[22] A Kúria a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rPp.) 275. § (2) bekezdése alapján a jogerős ítéletet a

felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt nem találta jogszabálysértőnek.

[23] A Ptk. 6:215. § (2) bekezdése, 6:6. § (2) bekezdése és 6:7. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés, valamint a szerződés módosításának érvényességéhez lényeges tartalmuk írásba foglalása szükséges. E követelményt – a másodfokú bíróság helyes megállapításának megfelelően – az egyszerű magánokiratba foglalás is kielégíti. Az Inyvtv. 32. § (3) bekezdése nem a szerződés alaki érvényességi kellékét, hanem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges alaki kelléket határozza meg.

[24] Mindezekkel ellentétes következtetés a Ptk.-nak a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott 6:94. § (2) bekezdéséből sem vonható le. Ez a jogszabályi rendelkezés egyébként sem az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés alaki érvényességi kellékeit, hanem a szerződés alaki hibája orvoslásának feltételeit szabályozza.

[25] Nem tartalmaz a kifejtettekkel ellentétes iránymutatást a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény sem. A felperes által hivatkozott ügyvédi kamarai határozatban pedig a jelen jogvita eldöntése szempontjából irreleváns megállapítások szerepelnek.

[26] A perbeli szerződésmódosítás tehát a felperes álláspontjával ellentétben alaki okból nem érvénytelen. Azt pedig az ügyben eljáró bíróságok a rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelése alapján állapították meg, hogy az alperes maradéktalanul megfizette a szerződésben kikötött vételárat. A bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó konkrét eljárásjogi szabály megsértésére a felperes felülvizsgálati kérelmében nem hivatkozott, e részében ezért a jogerős ítélet érdemi felülvizsgálatára nem kerülhetett sor [rPp. 272. § (2) bekezdés, 1/2016. (II.15.) PK vélemény 3., 4. pontok]. A Kúria ezért csupán megjegyzi, hogy nem volt kizárt az, hogy a bíróságok az adott bizonyítékokból az általuk levont következtetésre jussanak, iratellenesség vagy okszerűtlenség az irányadó eljárásjogi szabály alkalmazásával kapcsolatban nem állapítható meg.

[27] Az pedig, hogy a felperes volt ügyvezetője nem számolt el az átvett vételárral, illetve hogy nem adta át az ügylettel kapcsolatos iratokat a felszámolónak, az adásvételi szerződés és módosítása érvényességét nem érinti.

[28] A kifejtettekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[29] A felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan volt, ezért a rPp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó rPp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperes felülvizsgálati eljárással kapcsolatban felmerült költségét, amely az alperes jogi képviselétével felmerült ügyvédi munkadíjból áll. Az ügyvédi munkadíj összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható

ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a)-b) pontja, (5) bekezdése, és a 4/A.§ (1) bekezdése alapján állapította meg. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 59. § (1) bekezdése és 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a felperes köteles az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére is.

[30] A Kúria tárgyaláson kívül hozta meg határozatát.

Budapest, 2019. november 26.

Dr. Farkas Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Csőke Andrea s.k.
előadó bíró, Dr. Gáspár Mónika s.k. bíró

A kiadmány hitelélül: