

A Fővárosi Ítéltábla a **felperesi jogi képviselő**) által képviselt felperes neve (1161 Budapest, Batthyány utca 16.) felperesnek,
a **alperesi jogi képviselő** által képviselt **II. r. alperes neve (II. r. alperes címe)** II. rendű alperes ellen - szerződés érvénytelenségének megállapítása - iránt indított perében,
a Fővárosi Törvényszék 2020. január 14. napján meghozott 18.G.42.064/2019/6-II. számú ítélete ellen,
a felperes részéről 7. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - 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 a II. rendű alperesnek 300.000 (háromszázezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjban felmerült másodfokú perköltséget, míg a 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

- [1] A felperes 2016. november 28-án indított keresetet az alperesekkel szemben annak megállapítása iránt, hogy az alperesek által a ... belterület ... helyrajzi számú ingatlan ...-ed tulajdoni hányadának (a továbbiakban: ingatlan) átruházására 2016. október 27-én megkötött ingatlan adásvételi szerződés (a továbbiakban: szerződés) érvénytelen. Kérte, hogy az elsőfokú bíróság rendelje el az eredeti állapot helyreállítását, keresse meg az ingatlanügyi hatóságot az I. rendű alperes (a továbbiakban: adós) tulajdonjogának visszajegyzése iránt és rendelkezzen a vételár visszatérítéséről, egyúttal kötelezze a II. rendű alperest mindezek tűrésére.

Az adós 2018. január 3-án megszűnt, vele szemben az elsőfokú bíróság a pert 2019. március 28-án megszüntette. Ezt követően a felperes a keresetet a II. rendű alperessel szemben fenntartotta. Másodlagos kereseti kérelmet terjesztett elő, amelyben az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása nélkül kizárólag a szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte.

Az elsődleges keresetét a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 49. § (5) bekezdésére, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:89. §-ára, a 6:85. §-ára és a 6:112. § (1)-(2) bekezdésére alapította. A másodlagos kérelménél a Ptk. 6:108. § (2) bekezdésére hivatkozott.

- [2] A II. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

- [3] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a felperest megillető teljes költségmentesség folytán előzetesen le nem rótt illetéket az állam viseli. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 1.570.000 forint perköltséget. Ítéletének indokolásában idézte a Cstv. 49. § (1) és (5) bekezdését, a Ptk. 6:89. § (1) bekezdését és a 6:112. § (1) bekezdését. Megállapította, hogy a felperes a keresetlevelet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 103. § (4) bekezdésére tekintettel a jogszabályban írt határidőn belül nyújtotta be, azonban a felszámolási eljárásban nem volt az adós hitelezője. A felperes és az adós a perben nem álló **Kft.** (a továbbiakban: Kft.) és a **hitelező** (a továbbiakban: hitelező) által megkötött bankhitel szerződés zálogkötelezettjei voltak, és a felperes készfizető kezesi felelősséget is vállalt a Kft. tartozásának teljesítéséért. A felperesnek mint kezesnek nem áll fenn olyan jogi érdekeltsége, amely miatt a szerződést megtámadhatná. Ezen nem változtat az a hivatkozása sem, hogy az adós az ingatlan közös tulajdonának megszüntetése iránti pert indított, mert ez nem hozható összefüggésbe a Cstv. 49. § (1) bekezdésével. Mindezek mellett ebben a perben a bíróság az adós keresetét elutasította, és a felperessel, mint XVI. rendű alperessel szemben a pert megszüntette.
- Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a jelen perben valamennyi szerződő fél perben állása kötelező, azonban az adóst törölték a cégnyilvántartásból, és megszűnt gazdasági társaságként a vételár visszafizetésére, illetőleg annak tűrésére sem kötelezhető, hogy az ingatlanon fennállt tulajdonjogát az ingatlannyilvántartásba visszajegyezzék. Idézte a Ptk. 6:108. § (2) bekezdését, és kiemelte, hogy az elsődleges kereset elbírálásánál kifejtettek miatt a másodlagos kereset sem alapos.
- [4] Az ítélet elleni fellebbezésében a felperes elsődlegesen annak megváltoztatását és elsődleges keresetének teljesítését, másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatásával másodlagos keresetének teljesítését kérte. Harmadlagos fellebbezési kérelme az ítélet hatályon kívül helyezésére irányult. Arra az esetre, amennyiben a másodfokú bíróság az elsőfokú elutasító ítéletet helyben hagyná, kérte a II. rendű alperes javára megállapított elsőfokú perköltség összegét 50.000 forint + áfa összegre leszállítani.
- Állítása szerint jogszabálysértő volt az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy a felperesnek nem áll fenn a keresetelési joga. Idézte a Cstv. 49. § (5) bekezdését, és kiemelte, hogy a felperes azért hitelezője az adósnak, mert a bankhitel szerződés alapján megindított végrehajtási eljárásban a tartozást tőle levonják, így megtérítési igénye keletkezett az adóssal szemben. Készfizető kezesi pozíciója folytán érdekelt abban, hogy a felszámoló milyen értéken értékesíti ingatlant, így a közvetlen vagyoni és jogi érdekeltsége fennáll. Utalt arra, hogy a felperessel szemben a végrehajtási eljárás továbbra is folyamatban van. Hangsúlyozta, hogy ha reális vételáron értékesíti a felszámoló az ingatlant, esély lett volna a felperest terhelő tartozás nagyobb mértékben történő csökkentésére, ezért alapvetően érdekelt volt a szerződés érvénytelenségének megállapításában. Utalt a Szegedi Ítéltábla Gf.30.012/2011/3. számú eseti döntésére.
- Előadta, hogy az adós „jogellenes megszüntetése” nem eredményezheti a felperes igényérvényesítési jogainak az elvesztését. Hivatkozott a másodfokú bíróságnak ugyanebben az ügyben meghozott korábbi végzésére.
- Bizonyítási indítványait fenntartotta, és rámutatott, hogy a bizonyítás az adós perben állása nélkül is lefolytatható. Érvelése szerint az adós törlése ellenére sincs akadálya a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzésének, ennek megoldása a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ctv.) szabályozott vagyonrendezési eljárás.
- A másodlagos kérelem teljesítésének sincs akadálya, mert a Ptk. 6:108. § (2) bekezdése kifejezetten lehetővé teszi megállapítás iránti kereset indítását, és már ennek érdemi elbírálása is elegendő lett volna a vagyonrendezési eljárás lefolytatásához.

Végül hivatkozott arra, hogy a perköltség összege eltúlzott és nem áll arányban a II. rendű alperes jogi képviselője által kifejtett érdemi munkával, mert csak egy alkalommal nyújtott be írásbeli előkészítő iratot. Ha fellebbezése nem lenne alapos, 50.000 forint + áfa perköltség állna arányban a II. rendű alperes által kifejtett érdemi tevékenységgel.

Kifogásolta, hogy a II. rendű alperes 2020. január 14-én előadott ellenkérelmét az elsőfokú bíróság nem küldte meg a felperesnek, és nem kapta meg a tárgyalási jegyzőkönyvet sem.

A másodfokú bíróság felhívására előadta, hogy a másodlagos kereset előterjesztéséhez a II. rendű alperessel szemben megóvandó jogának fennállását nem szükséges bizonyítania. Ettől függetlenül kifejtette, hogy jogmegóvásának szükségességét arra alapítja, hogy a kért megállapítással megnyílna a lehetőség a vagyonrendezési eljárás kezdeményezésére. Bírósági ítélet nélkül azonban nincs abban a helyzetben, hogy ilyen eljárás lefolytatását kezdeményezze, mert a konkrét vagyon meglétét igazolnia kell. Védendő érdeke tehát ez a jogi lehetőség, valamint az is, hogy a szabálytalanul lefolytatott értékesítés alapján kötött érvénytelen szerződés felülvizsgálatát kérje a bíróságtól és az adós jogsértő megszüntetése ezt ne lehetetlenítse el.

- [5] A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult, az elsőfokú ítélet helyes indokaira hivatkozott.
Fenntartotta azt a védekezését, hogy a felperest nem illeti meg a jogosultság az eredeti állapot helyreállításának követelésére, ugyanakkor a felperes nem felel meg a vagyonrendezési eljárás indításának jogához szükséges egyetlen jogszabályi feltételnek sem. Nem volt tulajdonosa az adósnak, így jogi érdeke nem fűződhet a vagyonrendezési eljáráshoz, mert annak eredményeképpen nem a felpereshez, hanem a törölt cég tulajdonába kerülne vissza a vagyon. Az adós és a felperes között kezesi kötelelem sincs, és az érvénytelenítéshez azért sem fűződhet vagyoni érdeke, mert önmagában az nem vezet szükségszerűen a magasabb összegű későbbi értékesítéshez. Idézte a Ptk. 6:88. § (3) bekezdését, és utalt a Ctv. 119. §-ához fűzött kommentárra.
- [6] Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet egészében bírálta felül.
- [7] A fellebbezés nem alapos.
- [8] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének elbírálásához szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta, és helytálló érdemi döntést hozott, amelynek indokaival a másodfokú bíróság a következő okok miatt értett egyet.
- [9] Az elsőfokú bíróság megfelelően járt el, amikor elsődlegesen a Cstv. 49. § (5) bekezdésében írt 30 napos jogvesztő határidőt vizsgálta, és helyesen állapította meg, hogy a keresetlevél nem késett el. A Cstv. 49. § (5) bekezdése anyagi jogot keletkeztető felhatalmazást biztosít a szerződés megtámadására, és ennek eredményéhez képest a jogkövetkezmények érvényesítésére. Az anyagi jogból eredő igény érvényesítésére meghatározott határidőt azonban nem az eljárási cselekményekre előírt Pp. 103. § (4) bekezdés, hanem a Ptk. 8:3. § (3) bekezdés alkalmazásával kell elbírálni. Az alperesek 2016. október 27-én kötötték az adásvételi szerződést, amelyhez képest a felperes a Ptk. 8:3. § (3) bekezdés alapján számított keresetindítási határidő utolsó napján (2016. november 28.) nyújtotta be a keresetlevelet, ezért helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a keresetindítási határidőt nem mulasztotta el.
- [10] Az adásvételi szerződés megtámadására az igényérvényesítés tárgyi és személyi feltételeit is meghatározó Cstv. 49. § (5) bekezdése biztosít lehetőséget, így a jogszabály felhatalmazása alapján keletkező anyagi jogviszonyból eredő jogot elsősorban a Cstv. szabályai alapján kell elbírálni. Az

értékesítés eredményeként megkötött adásvételi szerződést az érdekelt fél támadhatja meg. A Cstv. 49. § (5) bekezdés alkalmazása szempontjából is irányadó a Cstv. 6. § (4) bekezdés rendelkezése annyiban, hogy a felszámolási értékesítés során - az adóson és a hitelezőkön kívül - érdekelt félnek az tekinthető, akinek a felszámoló értékesítési intézkedése vagy mulasztása a jogát vagy jogos érdekét érinti.

- [11] A Cstv. 49. § (5) bekezdés alapján indított perben a hitelezői minőséget a Cstv. 3. § (1) bekezdés c) pontja szerint kell megítélni. Az adós felszámolása befejeződött, és nem vitás, hogy a felperes a Cstv. fenti rendelkezése alapján nem minősült hitelezőnek, ezért - függetlenül a kezési szerződésre irányadó Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 276. § (1) bekezdése alapján keletkező törvényi engedménytől - nem helytálló az a hivatkozása, hogy a hitelezőnek (a bankhitel jogosultjának) történő teljesítéssel az adós hitelezőjévé vált. A felszámolásban betöltött hitelezői pozíciónak jelentősége azért nincs, mert a Cstv. 49. § (5) bekezdésére alapított per megindítására nem az adós hitelezőit, hanem az „érdekelt feleket” jogosította fel a jogalkotó. A felperest a keresetindítás joga tehát csak akkor illeti meg, ha igazolja, hogy a felszámoló értékesítési tevékenysége a jogát, vagy jogos érdekét érintette. A felperesnek a törvényi engedmény folytán olyan polgári joga nem keletkezett, amelyet az adós és a II. rendű alperes által megkötött adásvételi szerződés érintett, és a Cstv. 49. § (5) bekezdése szerint alapot szolgáltatna a szerződés megtámadására.
- [12] A kötelmi jogviszony relatív hatályú, így az abból fakadó jogok is csak meghatározott személyekkel szemben értékelhetők. A felperes keresetindításának célja azonban nem egy fennálló kötelmi hatályú jog megóvása volt, hanem a hitelező és az adós közötti jogviszony alakítása révén a hitelezővel szemben vállalt fizetési kötelezettségének csökkentése. Ezt jelölte meg olyan jogi érdekként, amely álláspontja szerint megfelelő alapot biztosít a keresetindításra, mert az adós mint dologi kötelezett ingatlanának kedvezőbb értékesítésével a hitelezővel szemben fennálló - készfizető kezességből eredő - a tartozásának csökkenését remélte.
- [13] A jogos érdek a fennálló konkrét jogviszonyból fakadó alanyi jogoknál tágabb érintettséget jelent. A közvetett jogi kapcsolatból eredő magánérdek érvényesítése a szerződő felek polgári jogviszonyából eredő jogok és kötelezettségek közvetlen alakításához vezethet, ezért a keresetindítás alapjául szolgáló jogi érdek kizárólag a jog által elismert és támogatott érdekeltség lehet. A szerződést biztosító mellékkötelezettségek személyi és dologi kötelezettjeit azonban nem illeti meg az a jog, hogy a jogosulttal szembeni helytállásuk arányát alakítsák, míg a felszámolási eljárásnak az a célja, hogy a fizetésképtelen adós jogutód nélküli megszüntetése során a hitelezők a Cstv.-ben meghatározott módon kielégítést nyerjenek. Mindezekre tekintettel a felperesnek az a várakozása, hogy szerződéses kötelezettségvállalása ellenére a tartozásától az adós és harmadik személy által megkötött szerződés megtámadása útján szabaduljon, nem minősül olyan jog által elismert magánérdeknek, amely a Cstv. 49. § (5) bekezdés szerinti igényérvényesítésre lehetőséget biztosít.
- [14] A kifejtett indokok alapján a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal, hogy a felperes a Cstv. 49. § (5) bekezdése alapján nem volt jogosult a II. rendű alperessel szemben a per megindítására.
- [15] Az adós és a II. rendű alperes az adásvételi szerződést a Ptk. hatálya alatt kötötte, amelynek 6:108. § (2) bekezdése szerint a fél a szerződés érvénytelenségének megállapítását a bíróságtól anélkül is kérheti, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazását kérné. A rendelkezés olyan nevesített megállapítás iránti kereset megindítására ad jogszabályi felhatalmazást, amelyben a szerződés érvénytelenségének megállapítását az arra jogosultak a Pp. 123. §-ában foglalt feltételek

bizonyítása és a jogmegóvás szükségletének igazolása nélkül is kérhetik. A Ptk. 6:108. § (2) bekezdés azonban nem korlátlan, bárki számára megengedett keresetindítási jogot tartalmaz, mert a felhatalmazás hatálya - annak szövegkörnyezetéből is kitűnően - a kötelmi hatályú szerződést kötő felekre terjed ki. A II. rendű alperes és az adós által kötött szerződés azonban a felperest nem jogosítja és kötelezi, ezért rá a kötelelem hatálya nem terjed ki, így vele szemben a Ptk. 6:108. §-ában foglalt és a jogérvényesítést megteremtő nevesített megállapítási keresetre vonatkozó személyi felhatalmazás nem alkalmazható.

- [16] Az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja folytán a másodlagos keresetnél nem vizsgálta a felperes igényérvényesítési jogosultságát, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdése értelmében tájékoztatta a felperest, hogy a Pp. 123. §-ában előírt feltételek fennállását elő kell adnia és ezek bizonyítása is őt terheli. A felperes azonban a tényállítási és bizonyítási kötelezettségről történő tájékoztatást követően a II. rendű alperessel szemben megóvni kívánt jogát továbbra is a készfizető kezesi szerződésben meghatározott kötelezettségeinek teljesítésében jelölte meg. Állítása szerint a kért megállapítás eredményeképpen a Ctv. szabályai alapján vagyonrendezési eljárás indítható.
- [17] A Ctv. 119. §-ában szabályozott vagyonrendezési eljárás csak meghatározott személyek által, és abban az esetben kezdeményezhető, ha a vagyontárgy a törölt cég tulajdonában áll, amelyhez a II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból történő törlése szükséges. A közhiteles ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog azonban csak jogszabályban meghatározott eljárási keretek között törölhető (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 62. §), ezért a kért megállapítás nem vezethet a II. rendű alperes tulajdonjogának törléséhez.
- [18] Mindezek mellett a készfizető kezesi jogviszony sajátosságaiból következik, hogy a követelés személyi vagy dologi biztosítékának igénybevétele a jogosult akaratától függő lehetőség, ezért a felperesnek az a várakozása, hogy a hitelező a követelését elsősorban az adós vagyonából elégítse ki, a II. rendű alperessel szemben a jogvédelem szükségességét önmagában sem igazolja.
- [19] A kifejtett indokok alapján a felperes jövőbeli feltételezései nem igazolják, hogy a kért megállapítás alkalmas és szükséges a II. rendű alperessel szembeni jogainak megóvására. Mindezekre tekintettel nem illeti meg a jogosultság a II. rendű alperessel szemben arra, hogy az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérje, így a Pp. 123. §-a szerinti megállapítási kereset indításának feltételei nem állnak fent.
- [20] A felperes igényérvényesítési jogosultságának hiányában a bizonyítási indítványainak teljesítése a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelen, így az elsőfokú bíróság azokat a Pp. 3. § (4) bekezdése értelmében az eljárási szabályoknak megfelelően mellőzte.
- [21] A felperes a per utolsó tárgyalási határnapját elmulasztotta, amely a Pp. 136/B. § (1) bekezdése értelmében annak megtartását nem akadályozta. A II. rendű alperesnek a tárgyalási határnapon előterjesztett érdemi nyilatkozata nem minősül olyan kérelemnek, tényállításnak, vagy bizonyítási indítványnak, amely a Pp. 136. § (2) bekezdése értelmében a tárgyalás elhalasztására alapot szolgáltatott. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság az eljárási szabályoknak megfelelően járt el, amikor a Pp. 145. § (1) bekezdése értelmében a tárgyalást berekesztette. A tárgyalási jegyzőkönyv nem tartalmazott a Pp. 218. § (1) bekezdése szerinti olyan határozatot sem, amely annak kézbesítését indokolta. Mindezekre tekintettel a felperes saját mulasztása folytán alaptalanul sérelmezte a tárgyalási jegyzőkönyv kézbesítésének hiányát.

- [22] Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, eljárási szabályt nem sértett, ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének a Pp. 252. § (2)-(3) bekezdésében írt eljárási feltételei sem állnak fenn.
- [23] Az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes ügyvédi munkadíjban felmerült költségeit a 32/2002. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) 3. § (2) bekezdésében meghatározott összegben állapította meg. Az eljárás időtartamára, a kitűzött tárgyalási határnapok számára és a keresettel szembeni védekezéshez szükséges érdemi tevékenységre figyelemmel a jogi képviselő ellátásának a pertárgy értékéhez viszonyított jogszabályban előírt munkadíja nem tekinthető eltúlzottnak, ezért a másodfokú bíróság nem látott indokot az elsőfokú perköltség összegének felülmérlegelésére.
- [24] A kifejtett indokok alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet - az indokok részbeni megváltoztatása mellett - a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében helybenhagyta.
- [25] A felperes fellebbezése eredménytelen volt, így a másodfokú perköltségeit maga viseli, míg a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a II. rendű alperes ügyvédi munkadíjban felmerült másodfokú perköltségét megfizetni, amelynek mértékét a másodfokú bíróság az R. 3. § (2) és (5)-(6) bekezdés alkalmazásával a kifejtett érdemi tevékenységet mérlegelve állapította meg.
- [26] A felperes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 2018. január 1-jével hatályát veszttett, de a jelen eljárásra továbbra is irányadó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2020. október 7.

. Volein Anna s.k.. Bleier Judit s.k.. Kovács Mária s.k.
a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: