

A Magyar Köztársaság nevében!

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a F. J-né dr. jogtanácsos által képviselt **APEH Észak-alföldi Regionális Igazgatósága** (...) **felperesnek** dr. Juhász Zoltán ügyvéd által képviselt **M. Korlátolt Felelősségű Társaság** (...) **I.r.**, az Á. Könyvszakértői, Gazdasági Tanácsadó és Szolgáltató Kereskedelmi Kft. (...) felszámoló által képviselt **A. Korlátolt Felelősségű Társaság "f.a."** (...) **II.r.** és Sebőkné dr. Szilágyi Ibolya ügyvéd által képviselt **T-i Takarékszövetkezet** (...) **III.r. alperesek** ellen **szerződés hatálytalanságának megállapítása** iránt a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróságnál 7.G.15-06-040.100 szám alatt indított perében a Debreceni Ítélőtábla 2007. december hó 14. napján kelt Gf.III.30.349/2007/6. számú jogerős ítélete ellen a felperes részéről 55.sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Debreceni Ítélőtábla Gf.III.30.349/2007/6. számú jogerős ítéletének az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztató és a felperes keresetét az I., II.r. alperesek tekintetében elutasító rendelkezését, a perköltségre is kiterjedően hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletének az I., II.r. alperesekre vonatkozó rendelkezéseit - a perköltségre is kiterjedően -helybenhagyja.

A jogerős másodfokú ítélet III.r. alperesre vonatkozó rendelkezését hatályában fenntartja.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 400.000 (Négyszázezer) Ft másodfokú és 400.000 (Négyszázezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy fizessen meg az államnak - az illetékes adóhatóság külön felhívására - 900.000 (Kilencszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket és 1.375.400 (Egymillió-háromszázhetvenötezer négyszáz) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A jogerős ítéletben megállapított és a felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából jelentős tényállás szerint az I.r. alperes kft-t 2003. július 31. napján jegyezték be a cégnyilvántartásba és főtevékenysége 2005. október 3. napjától fa, építőanyag, szaniterárú nagykereskedelem volt. A társaságnak 2004. augusztus 3. napjától tagja és képviselője P. É. Cs., míg ugyanezen időponttól 2005. március 7. napjáig tagja volt L. A., D. ... szám alatti lakos.

A II.r. alperes kft-t 2001. május 22. napján jegyezték be a cégnyilvántartásba és elnevezése F. Kft-ről 2002. november 21. napjától A. Kft-re változott és ettől az időponttól képviselőjére L. A. ügyvezető volt jogosult. A társaság fő tevékenységi köre az alapításától kezdődően fa, építőanyag és szaniterárú nagykereskedelem, azaz megegyezett az I.r. alperes tevékenységi körével.

A II.r. alperes Cg. ... számú cégjegyzékébe 2004. október 8. napi hatállyal jegyezték be a Nyíregyházi Városi Bíróság által 2004. augusztus 30. napán elrendelt 1601.Vh.01953/04 számú végrehajtási eljárást, majd 2005. november 3. napi hatállyal az APEH Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Igazgatósága Végrehajtási Osztálya által 2005. január 18-i időponttal elrendelt 4059217521 számú végrehajtást. A végrehajtás elrendelése a Céglönlöny ... számában került közzétételre.

A felperes által a II.r. alperessel szemben kiadott azonnali beszédési megbízás, majd a 2006. március 29-i helyszíni végrehajtás nem járt eredménnyel, ezért a felperes kezdeményezte a II.r. alperes felszámolását.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság az 1.Fpk.15-06-00393/3. számú végzésében a II.r. alperes fizetése képtelenségét megállapította, elrendelte a felszámolását, melynek kezdő időpontja 2006. október 12. napja.

A L. A. ügyvezető által képviselt II.r. alperes, mint eladó és a P. É. Cs. ügyvezető által képviselt I.r. alperes, mint vevő 2005. december 22. napján adás-vételi szerződést kötöttek, melyet dr. H. Gy. ny-i egyéni ügyvéd készített és ellenjegyzett. A szerződés szerint a II.r. alperes eladta, az I.r. alperes megvásárolta a d-i ... hrsz. alatt nyilvántartott telephely megjelölésű 6985 m² térmértékű ingatlant 25.000.000 Ft + ÁFA vételárért. A felek rögzítették, hogy a vételárból a szerződés aláírásáig az eladó részére 13.000.000 Ft, valamint a teljes vételár utáni ÁFA összege megfizetésre került, mely összeg megfizetésének tényét az eladó a szerződés aláírásával elismerte.

A felek megállapodtak abban, hogy a vételárból fennmaradó 12.000.000 Ft megfizetésére a szerződés aláírásától számított 60 napon belül kerül sor, a vevő által a T-i Takarékszövetkezettől felvételre kerülő hitelből. A birtokba adás - a szerződés szerint - annak aláírásával egyidejűleg megtörtént.

A szerződésben rögzítették, hogy a 2005. december 14. napján kiváltott hiteles tulajdoni lap másolat alapján az ingatlant a T-i Takarékszövetkezet javára 12.000.000 Ft és járulékai erejéig jelzálogjog, illetőleg ennek biztosítására vételi jog, míg a P. L. Rt. Ukrajna javára 6.344.835 Ft főkövetelés erejéig végrehajtási jog terhelte. Az eladó kijelentette, hogy a fentiekben túl az adás-vétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes, melyért szavatosságot vállalt. Vállalta az ingatlan fentiekben rögzített terhektől történő mentesítését is.

Az eladó a szerződés aláírásával hozzájárult ahhoz, hogy a T-i Takarékszövetkezet javára bejegyzésre kerüljön a jelzálogjog, illetve egyéb biztosíték a vevő által felvételre kerülő bankhitel erejéig, egyben fenntartotta tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig.

A felek a szerződés 8) pontjában rögzítették, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaságok, melyet hiteles, hatályos cégkivonatukkal igazoltak. A szerződést készítő ügyvéd a szerződő gazdasági társaságok adatait a 2005. október 31. napi lezárású Céghírtár igénybevételeivel ellenőrizte, egyéb megbízása kapcsán a cég létezésére, keletkezésére, képviselőjére vonatkozó adatokkal a II.r. alperesre vonatkozóan rendelkezett.

Az I.r. alperes a III.r. alperes Takarékszövetkezettel 2006. január 12. napján kötött 12.000.000 Ft vállalkozói hitelre kölcsön-, jelzálogjog- és opciós szerződést. A korábbi hitelszerződésből eredően a II.r. alperes tartozása a III.r. alperes felé, 2006. január 16. napján, 9.302.479 Ft volt. Az I.r. alperes részére a kölcsön folyósítása akként történt meg, hogy a II.r. alperes tartozását elszámolták, a különbözetként mutatkozó 2.697.521 Ft-ot pedig kifizették L. A. részére.

Az I.r. és II.r. alperes között korábban is volt gazdasági kapcsolat, fenyő- és fűrészáruval kereskedtek egymás között, illetőleg a II.r. alperes az I.r. alperesnek "szívességből" bértárolást is végzett. L. A. és P. É. Cs. 2004. augusztus 3. és 2005. március 7. napja között egyidőben volt tagja az I.r. alperesnek. L. A-et P. É. Cs. mutatta be a II.r. alperes későbbi tagjának M. V-nak.

P. É. Cs. ekkor a F. Pizzériában dolgozott, melyet 1999. és 2001. év között egy évig L. A. bérelt és üzemeltetett. A L. A. általi üzemeltetés időszakában P. É. Cs. csak besegítőként, alkalmazottként dolgozott a pizzériában. P. É. Cs. bejelentett lakcíme a szülei lakásában, K. ... szám alatt volt, azonban az adásvételi szerződés 2005. december 22-i megkötésének időpontjában L. A. szüleinek a tulajdonát képező D., ... szám alatti lakásban is lakott.

A felperes keresetében kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy az I. és II. r. alperes között 2005. december 22. napján kelt adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, fedezetelvonás okából és annak tűrésére kötelezze az alpereseket, hogy követelését az I.r. alperes tulajdonába került ingatlanból kielégítse. Arra hivatkozott, hogy az I.r. alperesnek a szerződés megkötésekor, a szerződés 8) pontjában is hivatkozott cégkivonatból tudomása volt arról, hogy az eladó társaság ellen végrehajtási eljárás van folyamatban, melynek jogosultja az adóhivatal. Ezért, mint vevőnek tudnia kellett arról, hogy a felperes, mint hitelező kijátszásával kötöttek szerződést, az a felperes fedezetének az elvonását eredményezi, ekként az I.r. alperes magatartása rosszhiszeműnek minősül.

Másrészt hivatkozott a felperes arra is, hogy a szerződés megkötésekor a szerződő felek képviselőjét ellátó személyek, azaz P. É. Cs. és L. A. élettársak voltak, ezért a rosszhiszeműséget vélelmezni kell.

Az I.r. alperes a kereset elutasítását, a felperes perköltségben történő marasztalását kérte. Tagadta az ügyvezetők élettársi kapcsolatának tényét és állította, hogy a szerződést jóhiszeműen, jogszerűen kötötték meg.

A II.r. alperes képviselőjét ellátó felszámoló a kereseti kérelem érdemére nem tett nyilatkozatot.

A III.r. alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy a hitelkérelem intézésének időpontjában az ingatlan tehermentes, a hiteligénylő I. r. alperes társaság hitelképes volt, olyan adat, vagy körülmény,

melyből arra lehetett következtetni, hogy az eladó cégnek köztartozása áll fenn, nem merült fel. Álláspontja szerint a felperesnek megfelelő idő állt a rendelkezésére ahhoz, hogy a végrehajtási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, erre azonban nem került sor. A szerződés hatálytalanságának megállapítása esetén a III.r. alperes jóhiszeműen szerzett jogai is sérülnének.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az I. és II.r. alperes által 2005. december 22. napján kötött adás-vételi szerződés a felperes irányában hatálytalan, ezért annak tűrésére kötelezte az alpereseket, hogy a felperes a 4059217521 számú végrehajtási eljárásban érvényesített adótartozást az ingatlan terhére érvényesítse. Kötelezte az I.r. alperest, hogy fizessen meg az államnak – külön felhívásra – 900.000 Ft állam által előlegezett kereseti illetéket és a felperesnek 15 napon belül 800.000 Ft perköltséget.

Határozatának indokolásában kifejtette, hogy a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján megállapította a hozzátartozói kapcsolatot P. É. Cs. és L. A. , az I. és II.r. alperesek ügyvezetői között, a közöttük fennállt élettársi kapcsolatra tekintettel. Ezért a Ptk. 203. § /2/ bekezdése alapján a rosszhiszeműséget vélelmezte, melyet az I.r. alperesnek kellett volna megdöntenie. Az élettársi kapcsolatból következik az is, hogy P. É. Cs. nemcsak arról tudott, hogy a II.r. alperesnek tartozásai állnak fenn, hanem tudott az adóhatóság felé fennálló tartozásról is. Az volt az álláspontja, hogy amennyiben a szerződéskötésnél a gazdasági társaságok képviselőjét ellátó ügyvezetők közötti élettársi kapcsolat nem lett volna bizonyítva, abban az esetben is megállapítható a szerződés fedezetelvonó jellege. E körben kifejtette, hogy a társasági törvény a gazdasági társaság vezető tisztségviselőjével szemben fokozott gondosságot kíván meg, ezért az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondosság vizsgálatánál kiemelt jelentősége van annak a ténynek is, hogy a szerződő felek közhiteles nyilvántartásba bejegyzett gazdasági társaságok. A szerződés megkötésének időpontjában hatályos 1997. évi CXIV. törvény (továbbiakban: régi Ctv.) 10. § /1/-/4/ bekezdése szerint harmadik személynek a cégjegyzékbe bejegyzett adat esetében a közzétételt követő 16. napig van arra lehetősége, hogy bizonyítsa, az adat, illetve okirat megismerésére nem volt lehetősége. A 16. napot követően azonban a vélelem megdönthetetlen jellegű, a bizonyítási lehetőség kizárt.

A régi Ctv. 10. § /2/ bekezdése a jóhiszeműség vélelmét állítja fel, az ellenkező bizonyításáig azonban annak rosszhiszeműségét is vélelmezni kell, aki a cégnyilvántartásban szereplő, illetve a Céglépcsőben közzétett adat ellenére tehermentesen kíván tulajdonjogot szerezni. A perbeli esetben az adóhatóság megkeresésére a végrehajtási jog bejegyzése a cégjegyzékbe 2005.

november 3. napján megtörtént. A perben támadott adás-vételi szerződést pedig 2005. december 22. napján, azaz a közzétételt követő 21. napon kötötték. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság az I.r. alperes képviselőjének rosszhiszeműségét ez okból is bizonyítottanak látta.

Az első fokú ítélet ellen az I. és III.r. alperesek fellebbeztek. Az I. r. alperes fellebbezésében az első fokú ítélet megváltoztatását, elsődlegesen a kereset teljes elutasítását, másodlagosan az első fokú ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes kötelezését kérte a perköltség megfizetésére. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a cégvezetők élettársi kapcsolatának feltárása tekintetében helytelen ténybeli következtetésre jutott, mert nem nyert bizonyítást az életvitelszerű együttélésük, a közös háztartásban élés tényére pedig Sz. J. tanúvallomásából nem lehet következtetni.

Másrészt azzal érvelt, hogy az ingatlanra megkötött adás-vételi szerződés fedezetelvonó jellegének vizsgálata esetén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tényeknek és jogoknak van jelentősége, és ezek ismeretében lehet a szerződő fél képviselője magatartásának rosszhiszeműségét megállapítani és az ügyletet fedezetelvonónak minősíteni. A felperesnek a végrehajtási eljárás cégnyilvántartásban történő feltüntetésével egyidejűleg módja és lehetősége lett volna arra, hogy intézkedjen a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, illetve helyszíni eljárásban a házi pénztárban lévő összeg lefoglalása iránt.

Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolása sem helytálló, mert ha bizonyított lenne az élettársi kapcsolat fennállása az I. és II.r. alperes ügyvezetője között, a Ptk. 203. § /2/ bekezdésében foglalt feltételek fennállása akkor sem lenne megállapítható.

Másodlagos fellebbezési kérelmében hiányolta, hogy nem állapítható meg milyen összegű tartozása áll fenn a II.r. alperesnek, melynek végrehajtását az I. és II.r. alperesek kötelesek tűrni. Ennek hiányában az ítéleti rendelkezés végrehajthatatlan.

A III.r. alperes fellebbezésében az első fokú ítélet megváltoztatását, a felperes keresetének vele szembeni, vagy mindhárom alperessel szembeni elutasítását kérte annak megalapozatlanságára és jogszabálysértő voltára hivatkozva. Állította, hogy az adás-vételi ügylet lebonyolításakor, illetve a hitelszerződés megkötésekor a pénzügyintézetnek nem volt, nem lehetett tudomása a folyamatban lévő végrehajtási eljárásról, mert ilyen bejegyzést a tulajdoni lap nem tartalmazott.

A felperes a fellebbezésekre tett ellenkérelmében az első fokú ítélet helybenhagyását és a fellebbező alperesek perköltségben történő marasztalását kérte.

Az Ítéelőtábla az I.r. alperes elsődleges és a III.r. alperes másodlagos fellebbezési kérelmét megalapozottnak találta, az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 1.080.000 Ft, III.r. alperesnek 1.260.000 Ft perköltséget. Ezt meghaladóan akként rendelkezett, hogy a perben feljegyzett kereseti és fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Határozatának indokolásában kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a Ptk. 203. §-át tévesen értelmezte és alkalmazta, az ott felsorolt törvényi feltételek egyike sem áll fenn a perbeli esetben.

Elsőként azt állapította meg, hogy a perbeli ingatlanra két önálló gazdasági társaság kötött adás-vételi szerződést, tehát a szerződés alanyi oldalán természetes személy nem szerepelt, így a hozzátartozói minőség vizsgálata ebből a megközelítésből szükségtelen volt. Az elsőfokú bíróság tévesen helyezte a bizonyítás középpontjába az eladó és a vevő gazdasági társaság képviselőinek élettársi kapcsolata fennállását. A szerződést kötő felek, mint jogi személyek nyilvánvalóan nem állnak hozzátartozói viszonyban és a két társaság között nem áll fenn többségi befolyás sem. Ugyancsak nincs szó arról, hogy az eladó jogi személy saját tagjával, vagy vezető tisztségviselőjével, illetve annak hozzátartozójával kötött volna ilyen szerződést. Ez akkor állna fenn, ha II.r. alperes társaság L. A. magánszeméllyel kötötte volna meg a jogügyletet.

A Ptk. 203. § /2/ bekezdés utolsó fordulata sem valósult meg, mert az adás-vételi szerződést megkötő két gazdasági társaság nem áll azonos természetes, vagy más gazdasági társaság befolyása alatt, a két társaság tagjai nem azonos természetes személyek és az ügyletkötő gazdálkodó szervezetek tulajdoni részesedéssel sem rendelkeznek a másik gazdasági társaságban.

Az Ítéelőtábla egyetértett az I.r. alperes fellebbezési érvelésével és akként foglalt állást, hogy a kereset alapján az ingatlanra kötött adás-vételi szerződés fedezetelvonó jellegét kellett vizsgálni. Ebből a szempontból pedig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tényeknek és jogoknak van jelentősége, ezek ismeretében lehet a szerződő fél képviselőjének a magatartását rosszhiszeműnek és az ügyletet fedezetelvonónak minősíteni. A perbeli esetben azonban a felperes a szerződés megkötésének az időpontjáig az adás-vétel tárgyát képező ingatlanra semmilyen jogot nem jegyeztetett be az ingatlan-nyilvántartásba. A szerződés megkötése során a felek az ingatlanra bejegyzett ténylegesen fennálló kötelezettségről rendelkeztek, amelyek között azonban a felperes végrehajtási joga nem szerepelt. A végrehajtási jognak a cégnyilvántartásba történő

bejegyzése iránt 2005. november elején intézkedett a felperes, de a végrehajtási cselekmények foganatosítására csak 2006. márciusában került sor, holott a végrehajtási eljárásnak a cégtörvényben történő feltüntetésével egyidejűleg módja lett volna a végrehajtási cselekmények foganatosítására is, melynek során intézkedhetett volna a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetése iránt.

Az Ítéltábla egyetértett az I.r. alperessel tekintetben is, hogy az ügyvezetőjének a tőle elvárható gondosság és körültekintés körében elegendő volt meggyőződnie az ingatlannak az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogi helyzetéről. Tévesnek találta, hogy az elsőfokú bíróság a végrehajtási jog cégnyilvántartásba történő bejegyzésének tulajdonított ügydöntő jelentőséget és ebből a megközelítésből vizsgálta a rosszhiszeműséget, illetve annak kimentését. Ezzel szemben az Ítéltáblának az volt az álláspontja, hogy az ügyletkötéshez az adás-vétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási adatok ismerete kapcsolódik. A gazdasági társaság tisztségviselőjétől egy tehermentes tulajdoni lap birtokában nem várható el, hogy a cégnyilvántartás adatait tekintse olyannak, amely az adás-vételi szerződés megkötésénél, annak megfontolásánál forrásul szolgálhat.

Különösen nem találta helytállónak az elsőfokú bíróságnak a cégnyilvántartási adatokkal kapcsolatos elvárását a pénzügyintézetek vonatkozásában, amelyek a fedezet vizsgálatánál az ingatlan-nyilvántartási adatokra támaszkodnak.

A kifejtett indokok alapján az Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § /1/ bekezdése alapján megváltoztatta és a felperes keresetét, mint alaptalant elutasította.

A jogerős másodfokú ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, valamint az alperesek perköltségben marasztalását, másodlagosan az eljárási szabályok lényeges megsértése miatt a másodfokú ítélet hatályon kívül helyezését és a másodfokú bíróság utasítását kérte az eljárás megismétlésére. Kérte a terhére megállapított perköltség megváltoztatását is arra hivatkozva, hogy azt eltúlzottnak tartja. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a Ptk. 203. §-át kizárólag a /2/ bekezdés fordulataira összpontosítva vizsgálta és vont le abból téves jogi következtetést, az első fokú eljárás során feltárt tényeket nem összességükben vizsgálta és értelmezte. A gazdasági társaságok esetén a szerződéses akarat (a fedezetelvönő szándék) nyilvánvalóan a cégjegyzésre jogosult személyén keresztül jelenik meg, éppen ezért helyesen értelmezte kierjesztő módon az elsőfokú bíróság a Ptk. 203. § /2/ bekezdését, hogy "ha valaki hozzátartozójával" fogalmi körébe vonta az ügyvezetők közötti

hozzátartozói kapcsolatot. Álláspontjának alátámasztásaként hivatkozott az 2000. évi CXXXVI. törvény 168. §-ához, illetve a 2006. évi IV. törvény 338. §-ához fűzött törvényi indokolásra.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az eljárás során meghallgatott tanúk vallomását és a rendelkezésre álló adatokat a Pp. 206. §-a szerint helyesen értelmezve, abból okszerű következtetést levonva állapította meg az I. és II.r. alperes képviselőjére jogosult személyek között fennálló élettársi (hozzátartozói) kapcsolatot, amely a rosszhiszeműség törvényi vélelmét vonja maga után. Az ellenkező bizonyítása a másik felet terhelte, de ezt nem bizonyította.

Fenntartotta azt az álláspontját, hogy önmagában a végrehajtási eljárásra vonatkozó adatnak a cégnyilvántartásba történő bejegyzése megalapozza a kereseti kérelmét, annak okán is, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés ez esetben nem feltétel. A végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése esetén a vevő dologi adósként felelne az eladó bejegyzés alapjául szolgáló tartozásáért. A végrehajtási jognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése fogalmilag kizárja a szerződés esetleges fedezetelvonó jellegének megállapítását.

Továbbra is állította, hogy az I.r. alperes rosszhiszeműségét egyértelműen bizonyította. E körben az első fokú eljárásban kifejtett jogi álláspontját fenntartotta.

Álláspontja szerint az I.r. alperes rosszhiszeműségét támasztja alá az is, hogy az ingatlan vételára jelentős részének megfizetésére a felek állítása szerint készpénzben került sor, miután az I.r. alperes pontos ismeretekkel rendelkezett arról, hogy az adóhatóság folyamatosan inkasszálja a II.r. alperes bankszámláit.

Az I.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében - tartalmilag - a jogerős ítélet hatályában való fenntartását és a felperes kötelezését kérte bruttó 300.000 Ft összegű felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. Megismételte azt a jogi álláspontját, hogy a Ptk. 203. §-ának /2/ bekezdése nem értelmezhető olyan kiterjesztő módon, ahogy arra a felperes a felülvizsgálati kérelmében hivatkozik. A törvényalkotó szándéka egyértelmű volt, amikor tételesen felsorolta azokat az esetköröket, amelyek esetén a "rosszhiszeműség" megállapítható. A konkrét felsorolás kiterjesztő értelmezése jogbizonytalanságot eredményezne. Egyebekben fenntartotta a fellebbezésben már kifejtett jogi álláspontját. Csatolta a perbeli ingatlan 2008. június 16-án kelt hiteles tulajdoni lap másolatát, melyből megállapítható, hogy a T-i Takarékszövetkezet III.r. alperesnek a perbeli ingatlanra bejegyzett jelzálogjogát és opciós jogát a földhivatal törölte és az ingatlanra a ... Bank Zrt. javára keretbiztosítéki jelzálogjogot jegyzett be. Ennek alapján arra hivatkozott, hogy a felperes felülvizsgálati kérelmében olyan alperessel szemben is kéri a hatálytalanság megállapítását, amely

az ingatlan vonatkozásában semmilyen bejegyzett joggal nem rendelkezik. Ezért álláspontja szerint a T-i Takarékszövetkezetre nézve a felülvizsgálati eljárásban nem hozható rendelkezés.

A felülvizsgálati kérelem részben, az alábbiak szerint alapos.

A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott Ptk. 203. § /1/ bekezdése akként rendelkezik, hogy az a szerződés, amellyel harmadik személy igényének kielégítési alapját részben, vagy egészben elvonták, e harmadik személy irányában hatálytalan, ha a másik fél rosszhiszemű volt, vagy reá nézve a szerződésből ingyenes előny származott.

A Ptk. 203. § /2/ bekezdése szerint, ha valaki a hozzátartozójával, vagy a vele összefonódásban levő gazdálkodó szervezettel, továbbá, ha a gazdálkodó szervezet a tagjával, vagy vezető tisztségviselőjével, illetve annak hozzátartozójával köt ilyen szerződést, a rosszhiszeműséget, illetőleg 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 közötti szerződéskötése esetén.

A felülvizsgálati bíróság jogi álláspontja szerint - tekintettel arra, hogy I. és II.r. alperes által kötött adás-vételi szerződés visszterhes volt - a szerződés fedezetelvonó jellegének megállapításához a felperesnek azt kellett bizonyítania, hogy az adásával - azaz a II.r. alperessel - szerződő másik fél - azaz az I.r. alperes - rosszhiszemű volt. Az I.r. alperes rosszhiszeműsége akkor állapítható meg, ha tudott, vagy a körülmények szerint tudnia kellett a felperes követelésének fennállásáról és arról, hogy a szerződés a felperes, mint hitelező követelésének a kielégítési alapját részben, vagy egészben elvonta.

A Ptk. 203. § /2/ bekezdése a rosszhiszeműség vélelmére vonatkozó szabályokat tartalmaz. A felülvizsgálati bíróság egyetért a másodfokú bíróságnak azzal a megállapításával, hogy a Ptk. 203. § /2/ bekezdésében szabályozott vélelem alkalmazásának feltételei a perbeli esetben nem állnak fenn, az e körben kifejtett jogi indokokkal a felülvizsgálati bíróság is egyetért. Helytállóan mutatott rá a másodfokú bíróság arra, hogy a perbeli szerződés alanyi oldalán természetes személy nem szerepel, két önálló gazdasági társaság kötötte meg a felperes által sérelmezett adás-vételi szerződést, így esetükben a felperes által hivatkozott hozzátartozói minőség vizsgálata fogalmilag kizárt.

Tévedett azonban a másodfokú bíróság, amikor arra a jogi következtetésre jutott, hogy a felperes az I.r. alperes rosszhiszeműségét nem tudta bizonyítani.

Az I.r. alperes rosszhiszeműségének vizsgálata körében nem lehet csupán a végrehajtási jog cégnyilvántartásba történő bejegyzésének, vagy az adás-vételi szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási adatok ismeretének döntő jelentőséget tulajdonítani, hanem a szerződéskötés valamennyi körülményét vizsgálni kell. Valamennyi bizonyíték Pp. 206. § /1/ bekezdésének megfelelő okszerű értékelésével pedig az I.r. alperes rosszhiszeműsége megállapítható.

A másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a perben lefolytatott bizonyítás eredményeként az kétséget kizáróan megállapítható, hogy az I. és II.r. alperes gazdasági társaság között üzleti kapcsolat állt fenn, fával kölcsönösen kíségetették egymást, a II.r. alperes az I.r. alperesnek "szívességből" végzett bértárolást (P. É. Cs. és L. A. ügyvezetők egybehangzó tanúvallomása).

Tényként volt megállapítható az is, hogy a perbeli adás-vételi szerződés megkötésének időpontjában az I. és II.r. alperes ügyvezetői között szoros, napi kapcsolat állt fenn, együtt laktak L. A. szüleinek D., ... szám alatti lakásában (M. V. és Sz. J. egybehangzó tanúvallomása).

Előfordult, hogy a II.r. alperes gazdasági társaság ügyeinek intézéséhez L. A. ügyvezető utasítása alapján Sz. J.-nek, a II.r. alperes alkalmazottjának, az I.r. alperes ügyvezetője P. É. Cs. adott készpénzt a két ügyvezető közös lakásán (Sz. J. és M. V. tanúvallomása). Ugyancsak tényként állapítható meg, hogy a perbeli ingatlan adás-vételi szerződés megkötésének napján, 2005. december 22-én a II.r. alperes egyrészt bevételi pénztárbizonylatot állított ki arról a 19.250.000 Ft-ról, amely a szerződés szerint a vételárból a szerződés aláírásáig az eladó részére átadott 13.000.000 Ft-ot, másrészt a teljes vételár után felszámított összeg ÁFA összegét foglalta magában. Ugyanakkor a II.r. alperes az I.r. alperessel akarategységben, az I.r. alperes részére kiállította a tényeknek meg nem felelő A/396571 sorszámú számlát arról, hogy készpénzfizetéssel a teljes 31.250.000 Ft bruttó vételár kifizetésre került, holott az adás-vételi szerződésben foglaltak szerint a fennmaradó vételár-részt az I.r. alperes, a III.r. alperestől igényelt kölcsönből kívánta kiegyenlíteni. Ez utóbb így is történt, olyan elszámolás mellett, hogy a III.r. alperes által az I.r. alperes részére folyósított 12.000.000 Ft vállalkozói hitelből a II.r. alperes részére járó vételár hátralékba a III.r. alperes beszámította a II.r. alperes hitelszerződéséből a III.r. alperes felé 2006. január 16. napján

még fennálló 9.302.479 Ft-ot (melynek megfizetése biztosítására a jelzálogjog III.r. alperes javára be volt jegyezve a perbeli ingatlanra), míg a különbözetként mutatkozó 2.697.521 Ft készpénzben került kifizetésre a II.r. alperes ügyvezetője, L. A. részére. Az ismertetett és a felek által sem vitatott tényeket egybevetve azzal a II.r. alperes cégnyilvántartásából ellenőrizhető ténnyel, hogy a felperes által a II.r. alperessel szemben elrendelt végrehajtási eljárás a cégjegyzékbe 2005. november 3. napján bejegyzésre került, s ennek Céglőnyben történő közzététele ... napján - tehát 21 nappal a perbeli szerződés megkötését megelőzően - megtörtént, okserűen az a következtetés vonható le, hogy az I.r. alperesnek tudnia kellett a felperes követelésének a II.r. alperessel szembeni fennállásáról és arról, hogy az ingatlan adás-vételi szerződés a felperes követelésének kielégítési alapját részben, vagy egészben elvonta, mert ez a telephely ingatlan volt a II.r. alperes egyetlen nagy értékű vagyontárgya.

A gazdasági társaság elleni végrehajtás elrendelésének cégjegyzékben való feltüntetése (1997. évi Ctv. 12. § /3/ bekezdés j) pontja) valamennyi cég esetén hitelező-védelmi okból és a nyilvántartás közhitelességének biztosítása céljából kötelező cégjegyzéki adat.

A régi Ctv. 10. § /2/ bekezdése értelmében ellenkező bizonyításig vélelmezni kell annak jóhiszeműségét, aki a cégnyilvántartásban szereplő, illetve a Céglőnyben közzétett adatban bízva, ellenérték fejében szerez jogot. E szabály alkalmazása a felek közötti jogvitában azzal a következménnyel jár, hogy az I.r. alperes, mint ellenérték fejében jogot szerző jóhiszeműségét nem lehet vélelmezni, miután a Céglőnyben közzétett adat ellenére állítja, hogy arról - vagyis a II.r. alperessel szemben végrehajtási eljárás megindításáról - nem tudott.

Az adóssal szembeni végrehajtási jog bejegyzése azonban az adós gazdasági tevékenységére vonatkozó figyelem felhívást jelent a hitelezők, illetve az adóssal szerződők számára. Önmagában ebből a bejegyzésből még valóban nem lehetne okserűen arra következtetni, hogy a perbeli adás-vételi szerződés megkötésekor az I. r. alperes tudta, hogy azzal a felperes kielégítési alapját vonja el. Ilyen következtetésre csak a végrehajtási jog bejegyzése tényének az egyéb - fentebb felsorolt - bizonyított tények összefüggő értékelésével lehetett jutni.

Helyesen hivatkozott a felperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy amennyiben végrehajtási jogát a perbeli ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba az adás-vételi szerződés megkötését megelőzően bejegyezték volna, akkor a vevő I.r. alperes dologi adósként felelne az eladó II.r. alperes bejegyzés alapjául szolgáló tartozásáért (1997. évi CXLI. törvény {Inytv.} 3. § /3/ bekezdése, 5. § /2/ bekezdése, 16. § j) pont). Ez esetben viszont a felperes kielégítési alapjának elvonása az ügylet fedezetelvonó jellege fel sem merülne. A bejegyzett végrehajtási jog ugyanis nem akadályozza az ingatlan tulajdonjoga átruházásának, de a végrehajtási jog az

átruházást követően is fennmarad, az ingatlant terheli, azaz a végrehajtási jog jogosultja az ingatlan tulajdonos személyének megváltozásától függetlenül az ingatlanból követelését kielégítheti.

Alaptalan azonban a felülvizsgálati kérelem a III.r. alperes tekintetében az alábbi indokok miatt.

A III.r. alperes pénzügyi helyzetét az I.r. alperessel állt jogviszonyban a perbeli ügyletkötés tekintetében. A tőle elvárható gondosság és körültekintés körében valóban elegendő volt, hogy meggyőződjön annak az ingatlannak az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogi helyzetéről, amelyet az I.r. alperes a részére nyújtandó kölcsön fedezeteként felajánlott. E követelménynek a III.r. alperes eleget tett, rosszhiszeműségét a felperes nem bizonyította. Így a felperes vele szemben megalapozottan nem kérheti, hogy tűrje a II.r. alperessel szemben fennálló követelésének az I.r. alperes tulajdonába került ingatlanból történő kielégítését.

A kifejtett indokokra tekintettel a Legfelsőbb Bíróság az I., II.r. alperessel szemben előterjesztett keresetet elutasító, jogszabálysértő, jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának /4/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletének az I., II. r. alperesekre vonatkozó rendelkezését helybenhagyta. A III.r. alperes tekintetében a jogszabályoknak megfelelő - keresetet elutasító - jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati bíróság határozatából az következik, hogy a fellebbezést benyújtó I.r. alperes a másodfokú eljárásban pervesztes lett. Ezért a felperes másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült költségének - jogi képviselési munkadíjának - megfizetésére a Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése alapján az I.r. alperest kötelezte, melynek összegét a 32/2003./VIII.22./ IM rendelet 3. § /1/, /2/ bekezdés a) és b) pontja, /5/, /6/ bekezdése alapján állapította meg.

A III.r. alperesnek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, ezért arról határozni nem kellett.

Az I.r. alperes illetékeljegyzési joga, valamint a felperes illetékmentessége folytán feljegyzett fellebbezési, illetve felülvizsgálati eljárási illetéket az eljárásban vesztes I.r. alperes köteles megfizetni a 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. §-ának /2/ bekezdése és 5. §-a alapján.

Budapest, 2009. január 30.

Dr.Murányi Katalin sk. a tanács elnöke
Dr.Török Judit sk.előadó-bíró
Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk. bíró