

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.IX.30.175/2009/4.szám

A Magyar Köztársaság Nevében !

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Noll László ügyvéd által képviselt felperesnek, dr. Mészáros Győző ügyvéd által képviselt I. r., dr. Rozman András ügyvéd által képviselt II. r. és dr. Szabó Tibor ügyvéd által képviselt III. r., IV. r., V. r. és VI. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb iránt a Somogy Megyei Bíróság előtt 1.G.40.016/2008. számon indult és a Pécsi Ítéltábla Gf.IV.30.253/2008/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Pécsi Ítéltábla Gfv.IV.30.253/2008/4. számú ítéletét a felülvizsgálati kérelemmel érintett részében hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 1,000.000 (Egymillió) forint felülvizsgálati perköltséget, és az államnak külön felhívásra 2,500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes és a III. r. alperes 2001. december 21. napján kelt adásvételi szerződéssel 98,500.000 Ft vételárért egymás között egyenlő arányban megvásárolta az s-i ingatlant. A vételárat részben készpénzben, részben kölcsön felvételével fizették meg. E célból a felperes és a III. r. alperes 2002. június 3-án hitelszerződést kötött a B. Takarékszövetkezettel. A takarékszövetkezet 60 millió forint összegű hitelt folyósított a felperes és a III. r. alperes

részére. A kölcsönszerződést adóstársként aláírták a IV-VI. r. alperesek is. A takarékszövetkezet 2003. július 2-án 20 millió forint összegű jelzálog típusú kölcsönt folyósított építőanyag vásárlása céljából a felperesnek és a III. r. alperesnek. Adóstársként szerepelnek IV-VI. r. alperesek, valamint dr. Á-né Cs. É. is. A fenti kölcsöntartozásokat a felperes, illetve a III. r. alperes nem fizették meg. A B. Takarékszövetkezet 2003. május 23-án végrehajtási eljárást kezdeményezett a felperessel és a III. r. alperessel szemben. Ugyancsak végrehajtási eljárást indított a Megyei Illetékhivatal is a meg nem fizetett vagyonátruházási illeték behajtása végett. A két eljárást egyesítették. A B. Takarékszövetkezet által folyósított hitel konzorciális hitel volt, a konzorciális társ a D. Takarékszövetkezet. A B. Takarékszövetkezet felhatalmazása alapján a D. Takarékszövetkezet és a II. r. alperes engedményezési szerződést kötöttek, melyben a hitelintézet a felperessel és a III. r. alperessel szembeni követelését a II. r. alperesre engedményezte 95,057.867 Ft vételár fejében. A végrehajtási eljárás során a végrehajtó az ingatlan becsértékét 160 millió forintban, az ingatlan 1/2 részének becsértékét beköltözhetően 80 millió forintban, lakottan 40 millió forintban állapította meg. A bíróság a becsérték miatti végrehajtási kifogást jogerősen elutasította. A végrehajtó által 2004. június 1-jén jegyzőkönyvbe foglaltan a felperes és a III. r. alperes mint adós, a II. r. alperes mint a végrehajtást kérő jogutódja, s az I. r. alperes mint vevő megállapodtak abban, hogy az I. r. alperes megvásárolja a felperes tulajdoni illetőségét 70 millió forintért, a III. r. alperes 1/2 tulajdoni illetőségét 10 millió forintért árverésen kívül, de árverési vétel hatályával. Az I. r. alperes képviselőjében S. B-től kapott meghatalmazás alapján testvére S. T. járt el. A felek a kifogásolási és fellebbezési jogukról lemondtak. A megállapodás szerint az illetékhivatal teljes követelése kielégítésre került. Az illetékhivatal követelésének kielégítése, illetve a végrehajtási költségek kifizetése után a fennmaradó rész a II. r. alperes részére átutalásra került. Az I. r. alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A felszámolás alá került felperes több kereseti kérelmet is előterjesztett, a felülvizsgálati kérelem tárgyát azonban kizárólag az V. számú kereseti kérelem képezi. A felperes e kereseti kérelme annak megállapítására irányult, hogy az I. r. alperes az árverési vétel hatályával történt értékesítés során rosszhiszeműen járt el, ezért nem szerzett tulajdonjogot a perbeli ingatlanon; kérte az I. r. alperes tulajdonjogának törlését. Felperes előadta, miután a II. és III. r. alperesek tudomást szereztek arról, hogy a felperes ellen felszámolás elrendelése iránti kérelmet terjesztettek elő, egyeztettek az I. r. alperessel és megállapodtak abban, hogy árverésen kívül, de árverés hatályával a tényleges forgalmi érték töredékéért megszerzik a felperes tulajdonát is képező ingatlant, s ezzel a többi hitelező követelésének fedezetét elvonják. E körben a

felperes hivatkozott a Ptk. 4.§ (1) és (4) bekezdésében, illetve az 5.§ (2) bekezdésében foglaltakra.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság 2008. június 27-én kelt ítéletével a felperes fenti V. számú keresetét elutasította. Kifejtette, mivel a perbeli esetben a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 157.§ (1) bekezdése szerint árverésen kívül, de árverési vétel hatályával történt az ingatlan értékesítése, ezért a Ptk-nak a szerződés érvénytelenségére vagy hatálytalanságára vonatkozó szabályai nem alkalmazandók, az ügylet fedezetelvonó jellegének megállapítása nem lehetséges. Kifejtette továbbá, nem nyert bizonyítást, miszerint a felperes által állított cél az volt, hogy az ügylettel a felperes többi hitelezőjének kielégítési alapját kívánták volna elvonni. A rosszhiszeműséget nem találta megállapíthatónak a felperes által hivatkozott személyi összefonódásokra tekintettel. Nem nyert bizonyítást, hogy az I. r. alperes a felperes elleni felszámolási eljárás megindításáról tudomással bírt. Az I. r. alperes rosszhiszeműsége e körben nem merülhet fel, mivel az értékesített ingatlan a felperes és a III. r. alperes tulajdonában állt. A rosszhiszeműség akkor bírna jelentőséggel, ha a szándék az lett volna, hogy kikerülje az ingatlan valódi tulajdonosának személyét, vagy a végrehajtó törvényt sértően járt el, és arról a tulajdonjogot szerző tudomással bírt, de az adott tényállás mellett a végrehajtó jogszerűen járt el.

A Pécsi Ítéltábla 2008. január 28-án kelt ítéletével többek között az elsőfokú bíróságnak az V. számú kereseti kérelmet elutasító ítéleti rendelkezését helybenhagyta. Kifejtette, helytállóan foglalt állást az elsőfokú bíróság atekintetben, hogy a Vht. 157.§ (1) bekezdése szerinti árverésen kívüli, de árverési vétel hatályával történő értékesítés esetén kötelmi jogviszony az adós és az árverési vevő között nem jön létre. Az árverés során történő értékesítés nem minősíthető az adós jognyilatkozatán alapuló tulajdon-átruházásnak, a vevő a végrehajtó közreműködésével, a végrehajtó cselekménye által állami kényszeraktuson alapulóan eredeti szerzéssel szerzi meg a tulajdonjogot. A Ptk. 120.§ (1) bekezdése alapján az állapítható meg, hogy az ingatlan tulajdonjogát az árverési vevő abban az esetben szerzi meg, ha az elárverezett ingatlan tulajdonosa az, aki ellen a végrehajtás e módjára sor kerül. Az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése során a jóhiszeműség kérdésében, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) ad eligazítást. Az Inyvtv. 5.§ (3) bekezdése értelmében jóhiszemű szerzőnek az minősül, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez tulajdonjogot. Az "ingatlan-nyilvántartásban bízva" kifejezés alatt pedig figyelemmel a 2/2005. PK véleményben írtakra azt kell érteni,

hogy a fél az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról nem tud, és nem is kell tudnia. Mivel pedig a felperes és a III. r. alperes az érintett ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosai voltak, az árverési vevő az ingatlan tulajdonjogát minden további feltételtől függetlenül megszerezte.

Felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperes V. számú keresetének megfelelő döntés meghozatalát kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 120.§-ának (1) bekezdését, a Ptk. 4.§-a (1) bekezdését, valamint a Ptk. 5.§-ának rendelkezését. Kifejtette, a másodfokú bíróság álláspontja téves, jogszabálysértő, ugyanis a Ptk. 120.§ (1) bekezdésének helyes értelmezése alapján nemcsak azt kell vizsgálni, hogy az elárverezett ingatlan az adós tulajdonát képezte-e, hanem azt is, hogy a Ptk. hivatkozott alapelvi rendelkezései betartásra kerültek-e. A Curia 1913. évben hozott 3. számú jogegységi döntése szerint a rosszhiszemű vevő az árverésen nem szerezhetett tulajdonjogot, s ezt a jogértelmezést a Legfelsőbb Bíróság is átvette (BH 2000. évi 114. sz. jogeset). Erre figyelemmel a felperes jogosan kéri az Inyvtv. 63.§ (1) bekezdése alapján az I. r. alperes tulajdonjogának törlését. Felperes kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság az ítéleti tényállást egészítse ki. Állapítsa meg, hogy bizonyítást nyert, miszerint a II. r. alperes miután megszerezte engedményezés útján a takarékszövetkezet felperessel, illetve III. r. alperessel szemben fennálló követelését, tárgyalást kezdeményezett a felperes képviselőivel, tulajdonosaival, a felperesi cég működésének helyreállításáról. A tárgyalásokon részt vettek a II. r. alperes képviselője, illetve a felperes azon hitelezői, akik az s-i beruházásban részt vettek. Mind az I., mind a II. r. alperes teljes mértékben tisztában volt azzal, hogy a perbeli ingatlanon a tényleges beruházást a felperes végezte, a felperesnek az építőipari cégek felé jelentős tartozása áll fenn. Az I-III. r. alperesek tudomást szereztek a felperes elleni felszámolási eljárás megindulásáról. Az I-III. r. alperesek tulajdonosai, képviselői rosszhiszeműen jártak el. Ezt a felülvizsgálati kérelemben részletezett tanúvallomások, nyilatkozatok közvetve igazolják. Az alperesek tisztában voltak azzal, hogy az opciós szerződés 219,333.000 Ft-ban határozta meg az ingatlan vételárát, ugyancsak rendelkezésre áll egy 2002. június 3-ai szakértői vélemény, mely 360,556.000 Ft-ban jelöli meg az ingatlan értékét. Felperesi álláspont szerint vizsgálandó, hogy az ingatlan milyen értéket képviselt 2004. júniusában. Az I. r. alperes 2004. június 1-jén a cégjegyzékbe bejegyzésre nem került még, előtársaságként működött, nevét "b.a." toldattal kellett volna használnia. Az Inyvtv. 37.§ (3) bekezdésében foglaltak ellenére a végrehajtó által készített jegyzőkönyv nem utal arra, hogy az I. r. alperes bejegyzés alatt áll. Az árverésen kívüli értékesítés során a vevő, az I. r. alperes képviseletében S. T. járt el meghatalmazottként, a meghatalmazás

2004. június 1-jei keltű, ugyanakkor a meghatalmazó az adott időszakban hosszabb ideig külföldön tartózkodott. A meghatalmazáson nincs ügyvédi ellenjegyzés, nem tartalmazza az I. r. alperes nevével a "b.a." toldatot, tévesen, illetve javítva tartalmazza az ingatlan helyrajzi számát. H. Zs. a felperes ügyvezetője, a III. r. alperes tagja, okiratokkal igazoltan tudott arról, hogy a felperes ellen felszámolási eljárás lefolytatása iránti kérelmet terjesztettek elő. A II. r. alperes és a H. család között létrejött egy megállapodás, amit többek között az bizonyít, hogy a II. r. alperes nem érvényesíti a IV-VI. r. alperesekkel szemben fennálló követelését, a végrehajtási eljárást velük szemben megszüntették. Felperes bizonyítékokra hivatkozva hangsúlyozta, hogy a vételárat az I. r. alperes ismeretlen forrásból fizette ki.

Az I. r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között, a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben vizsgálta, és megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelem nem alapos, az alább kifejtett indokokra tekintettel.

A felperes, mint a perbeli ingatlan korábbi ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa az Inyvtv. 62.§-ára hivatkozással az I. r. alperes tulajdonjogának törlését kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az I. r. alperes, mint vevő a végrehajtási eljárásban nem szerezhette tulajdonjogot, mivel eljárása a Ptk. alapelveibe, nevezetesen a Ptk. 4. és 5.§-aiba ütközött, ezért a Ptk. 120.§-át nem helytállóan értelmezte a másodfokú bíróság.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a jogerős ítélet a Ptk. 120.§-át helyesen alkalmazta. A Ptk. 120.§-a a tulajdonszerzés egyik módját határozza meg. A hivatkozott jogszabályi rendelkezés meghatározott feltételek fennállása esetén lehetővé teszi a nem tulajdonostól történő hatósági határozaton vagy árverésen alapuló tulajdonszerzést is (ingóságok esetén). A Ptk. 120.§-a (1) bekezdésének második mondata szerint azonban ingatlan tulajdonjogát árverés útján csak a tulajdonostól lehet megszerezni, nem tulajdonostól nem. A hivatkozott rendelkezés a tulajdonos személyével kapcsolatos tudattartalomnak tulajdonít jelentőséget.

Az 1997. évi CXLI. törvény 62.§ (1) bekezdése értelmében keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. Árverés útján történő tulajdonszerzés esetén a bejegyzés alapja az árverési vételt, vagy az árverési vétel hatályával történő értékesítést tartalmazó jegyzőkönyv /Vht. 157.§ (4) bek., 153.§/. A bejegyzés is érvénytelenné válik, ha a

bíróság az ingatlan árverést vagy annak hatályával történő értékesítést megsemmisíti. Az adott tényállás mellett az árverési vétel hatályával történt értékesítés semmisségének megállapítására nem került sor. Ezért azt kellett vizsgálni, hogy a vevő az I. r. alperes tulajdonszerzését érvénytelenné teheti-e a felperes által állított, a vevő által elkövetett, a Ptk. alapelveibe ütköző magatartás.

A Ptk. alapelvi rendelkezései magatartási mércét állítanak fel, melyek a szerződéses, illetve a szerződésen kívüli jogviszonyban érvényesülnek, oly módon, hogy a vonatkozó konkrét jogszabályi rendelkezésekben jelennek meg, szerepelnek a törvényi tényállásokban és azokhoz meghatározott konkrét jogkövetkezményt fűznek. Így például átruházás folytán a rosszhiszemű, illetve joggal visszaélő személy nem azért nem szerez tulajdonjogot, mert a Ptk. hivatkozott alapelveit megsértve járt el, hanem azért, mert pl. a Ptk. 202.§-a az ott meghatározott uzorás szerződést semmisnek, a Ptk. 203.§-a pedig az ott meghatározott feltételek fennállása esetén a szerződést harmadik személy irányában hatálytalannak tekinti.

A Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében úgy foglalt állást, hogy a végrehajtási eljárásban az árverésen kívül, árverési vétel hatályával történő értékesítés során a tulajdonszerzésre a kötelmi jog szabályai nem alkalmazhatóak. Ugyanis abban az esetben, amikor árverési vétel hatályával történik a tulajdonszerzés, a végrehajtási eljárás keretében nem a felek kötnek szerződést egymással, hanem a jogszerzésre egy hatósági kényszerértékesítés keretében a Ptk. 120.§ (1) bekezdésében írt módon kerül sor, amelynek az eljárási szabályait a Vht. rendezi, az eljárást a végrehajtó bonyolítja le. Az ingatlant nem a tulajdonos, hanem a végrehajtó adja el árverési vétel hatályával. Az árverés alá vont vagyontárgyaknak az árverésen kívüli eladásával kapcsolatban a Ptk-nak a szerződés semmisségére, feltűnő értékaránytalanságára vonatkozó rendelkezései nem alkalmazhatóak, a Vht. szerinti jogorvoslatokra van mód.

A Vht. szabályai lehetőséget adnak arra, hogy a végrehajtó által történő értékesítés során az adós és a végrehajtást kérő közösen határozzák meg a becsértéket (vételárat) és közösen válasszák ki a vevőt /Vht. 157.§ (1) bekezdés/, illetve meghatározott esetben arra, hogy kizárólag az adós által megjelölt értéken és az általa megjelölt vevő részére kerüljön sor az értékesítésre árverésen kívüli árverési vétel hatályával /Vht. 157.§ (2) bekezdés/. A szabályozásnak ez a módja garanciát ad arra, hogy az ingatlan a felek - az adós és a végrehajtást kérő - méltányos érdekeinek megfelelő vételáron kerüljön értékesítésre. Ez a szabályozás arra is lehetőséget ad, hogy az adós és a végrehajtást kérő a becsértéket a forgalmi érték alatt állapítsák meg, amely

elméletileg az adós vagyonának csökkenésével járhat. Arra azonban semmilyen biztosíték nincsen, hogy árverés esetén az ingatlan becsértéken (kikiáltási áron) elkelt volna. Az adós és a végrehajtóval szerződést kötő vevő egymás közötti viszonylatában a rosszhiszeműség, a joggal való visszaélés alapvető rendelkezéseinek megsértése fel sem merülhet, hiszen a vevő az adós és a végrehajtást kérő beleegyezésével az általuk közölt becsértéken szerzi meg a vagyontárgyat. Az adós vagyona nemcsak a végrehajtást kérő, hanem egyéb hitelezők követelésének a fedezetéül is szolgál, ezért a forgalmi értéknél alacsonyabb becsérték csökkentheti a követelésük fedezetét. Nem hagyható figyelmen kívül azonban az sem, hogy ez árverés esetében is előfordulhat, hiszen ott a becsérték feléig le lehet szállni /Vht. 147.§ (2) bek./ Az adósnak (tulajdonosnak) azonban nincs perbeli legitimációja arra vonatkozóan, hogy harmadik személyek, így hitelezők érdekében pert indítson.

A felperes felülvizsgálati kérelmében azt is állította, hogy a jogerős ítélet azért is jogszabálysértő, mert nem értékelte, hogy a vevő a vétel időpontjában előtársaságként működött. Nem vitásan 2004. június 1-jén az I. r. alperes még nem volt bejegyzett cég, cégbejegyzésére egy nappal később 2004. június 2-án került sor. Cégnevének ezért "b. a." toldattal kellett volna szerepelnie a végrehajtó által készített jegyzőkönyvben. Ez a hiányosság azonban korrigálásra került a 2004. június 22-én kelt jegyzőkönyvben. A Legfelsőbb Bíróság rámutat arra, hogy ezen pontosítás hiányában sem lenne helytálló a felperes érvelése. Az ügyben irányadó, a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CIXIV. törvény 14-15.§-ai a "b. a." toldat használatának elmaradásához az ily módon kötött jogügylet semmisségének jogkövetkezményét nem fűzi. A társaság bejegyzése folytán az előtársaság által szerzett jogok, illetve vállalt kötelezettségek a társaságot illetik, illetve terhelik. A hivatkozott jogszabályi rendelkezés nem zárta ki, hogy a bejegyzés alatt álló I. r. alperes árverésen kívül, de árverési vétel hatályával az ingatlant megszerezze.

S. T. meghatalmazásával összefüggésben a Legfelsőbb Bíróság rámutat arra, hogy S. B., az I. r. alperes szervezeti képviselője nevezett képviseleti jogát a 2006. október 6-ai tárgyaláson igazolta, így nevezett I. r. alperes nevében tett jognyilatkozata érvényesnek tekintendő. A felperes által állított hibák, hiányosságok, amelyre a felülvizsgálati kérelemben a meghatalmazással összefüggésben hivatkozik végrehajtási kifogással lett volna támadható.

A jogvita eldöntése szempontjából a korábban kifejtettekre tekintettel nincs perdöntő jelentősége, hogy a vétel idején mekkora volt a perbeli ingatlan tényleges értéke, hogy H. Zs. tudott-e a felszámolási eljárás lefolytatása iránti kérelemről, illetve, hogy a II. r. alperes és a H. család között megállapodás jött-e létre,

volt-e összefonódás közöttük, továbbá, hogy az I. r. alperes milyen forrásból fizette ki az ingatlan vételárát. Ezen adatok felderítése, tényállásban történő rögzítése sem vezethetne az I. r. alperes bejegyzett tulajdonjogának törlésére.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelemmel érintett részében a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán irányadó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság a felperest kötelezte az I. r. alperes felülvizsgálati perköltiségeinek megfizetésére. Az összeg meghatározásánál a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdését vette alapul és mérsékelt mértékű ügyvédi munkadíjat állapított meg, mely az ÁFÁ-t is tartalmazza. A felperest kötelezte továbbá az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére is. A II-VI. r. alpereseknek a felülvizsgálati eljárásban megítélhető költségük nem merült fel.

Budapest, 2009. október 6.

**Salamonné Dr. Solymosi Ibolya s. k. a tanács elnöke,
Dr. Vezekényi Ursula s. k. előadó-bíró,
Gyöngyösiné Dr. Gyügyei Klára s. k. bíró**

A kiadmány hitelével:

(Hajdu Mihályné)
bírószági írnok