

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a B. Zártkörűen Működő Részvénytársaság felszámoló felszámolóbiztos: Horváth Zsolt) részéről meghatalmazott dr. Paál Sándor ügyvéd ... által képviselt **"B. Korlátolt Felelősségű Társaság "felszámolás alatt"** ... felperesnek

a ... dr. Bordács István ügyvéd) által képviselt **B. R. Korlátolt Felelősségű Társaság** ... I. rendű, a dr. Buzás Tamás jogtanácsos által képviselt **U. B. H. Zártkörűen Működő Részvénytársaság** ... II. rendű és a dr. Filó Márta jogtanácsos által képviselt **O. B. Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** ... III. rendű alperes ellen szerződés megtámadása iránt a Fejér Megyei Bíróságon 15.G.40.123/2007 számon indult és a Fővárosi Ítéltábla 11.Gf.40.622/2009/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által 44. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Ítéltábla 11.Gf.40.622/2009/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a Legfelsőbb Bíróság a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. és III. rendű alpereseknek személyenként 100.000 (Egyszázezer) forint - ÁFÁ-t is magában foglaló - felülvizsgálati eljárási költséget és az államnak - külön felhívásra - 1.980.000 (Egymillió-kilencszáznolcvanezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A jogerős ítéletben megállapított és a felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából jelentős tényállás a következő:

A felperes adós tulajdona volt a Sz., B. út ... alatti családi házas ingatlan, melyen egy műhely is áll. Az ingatlanra a II.r. alperes javára 60 M forint és 13.395.000. forint keretbiztosítéki jelzálogjog volt bejegyezve.

A felperes tulajdonosainak gyermekei alapították az I.r. alperest.

A felperes 2007. március 9-én értékesítette az ingatlant az I.r. alperes részére 33 M forintért. Az adásvételi szerződést 2007. május 11-én módosították. A megállapodás szerint a vevő a szerződés megkötésekor 13 M forintot fizetett ki és vállalta, hogy a fennmaradó 20 M forint vételárrészből az ingatlant 2007. május 10-ig tehermentesíti, a fennmaradó összeget pedig a felperesnek kifizeti. A tehermentesítést az I.r. alperes a III.r. alperes által folyósított kölcsönből vállalta teljesíteni azzal, hogy ha azt a III.r. alperes nem biztosítja, úgy önerőből fogja kifizetni.

A felperes a szerződésben hozzájárult az ingatlan tehermentesítéséhez, továbbá ahhoz, hogy az I.r. alperes részére folyósítandó hitel esetén - annak biztosítására - a III.r. alperes javára jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.

Az I.r. és III.r. alperes 2007. április 19-én kölcsönszerződést kötött 17.731.327 forint összegre vonatkozóan 2017.február 28-i lejáratú határidővel. Ugyanezen a napon a kölcsön biztosítására a felek jelzálogjogot alapító szerződést is kötöttek a perbeli ingatlanra vonatkozóan 82.974 CHF összeg erejéig. A jelzálogjogot 2007. április 25-én jegyezték be. A felperes 2007. május 2-án külön nyilatkozatot adott ki a földhivatal részére, amelyben hozzájárult ahhoz, hogy az I.r. alperes részére a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, mely 2007. május 14-én megtörtént.

A III.r. alperes, az általa adott kölcsönből és az I.r. alperes befizetéséből rendelkezésre álló 20 M forint vételárrészt átutalta a II.r. alperes részére, amely 11.294.618 forintot egy lejárt hiteltartozásra, 8.278.000 forintot és 114.646 forintot egy 2009. december 15-i lejáratú hiteltartozásra számolt el, a fennmaradó 312.735 forintot pedig a felperesnek utalt át.

A felperes ellen 2007. április 20-án érkezett felszámolási kérelem alapján 2007. augusztus 30-án indult meg a felszámolás a Fejér Megyei Bíróság előtt 3.Fpk.07-07-000211 számon folyó eljárásban, felszámolóként a B. Zrt-t jelölte ki a bíróság. A felszámoló a felperes iratait 2007. október 29-én vette át, s ekkor szerzett tudomást a felperes és az I.r. alperes között létrejött adásvételi szerződésről.

A felperes többször módosított elsődleges keresetében az I.r. alperessel szemben előadta, hogy mivel az I.r. alperes a vételárat teljes mértékben nem fizette meg, a továbbiakban a felperes érdekmúlás miatt arra nem tart igényt, és a szerződéstől eláll. Az elállásra tekintettel kérte az eredeti állapot visszaállítását, az ingatlan tulajdonjogának visszajegyzését és vállalta, hogy a kifizetett 312.735 forint vételárrészt visszautalja az I.r. alperesnek. Álláspontja szerint az ingatlan tényleges vételára 46.395.000 forint volt, mert a szerződésben megjelölt 33 M forint mellett a vevő a 13.395.000 forint banki tartozást is átvállalta. Ebből az adós csak 312.735 forintot fizetett meg. Vitatta, hogy a 13 M forintot a szerződés megkötésekor kifizette volna.

Másodlagosan a II.r. alperessel szemben előterjesztett keresetében kérte, hogy kötelezze a bíróság 8.278.000 forint tőke és 114.646 forint kamat visszafizetésére 2007. június 4-től számított késedelmi kamataival együtt. Keresetét arra alapította a Cstv. 40.§ (1) bekezdésének c) pontjára hivatkozással, hogy a II.r. alperes a többi hitelezőhöz képest előnyben részesült azzal, hogy a szerződés módosításával idő előtt kifizette a felperes a II.r. alperes felé fennálló tartozását.

A III.r. alperes vonatkozásában azt kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy az I.r. és III.r. alperesek között 2007. április 19-én megkötött 82.974 CHF kölcsönre vonatkozó szerződés III.1.-III.4. pontjai, és ennek biztosítására kötött, a perbeli ingatlant érintő jelzálogszerződés semmis, s a szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeként a bíróság törölje az ingatlan-nyilvántartásból a III.r. alperes javára bejegyzett jelzálogjogot. Álláspontja szerint a Ptk.112.§-ába és 262.§-ába ütköznek a szerződések azzal, hogy olyan személy rendelkezett az ingatlant érintő terhekről, aki akkor még nem volt az ingatlan tulajdonosa. A 2007. május 11-i módosított szerződés megkötése előtt az I.r. alperes nem rendelkezhetett tulajdonosként az ingatlanról, így a jelzálogjog bejegyezhetőségére sem tehetett érvényes nyilatkozatot.

Az alperesek kérték a kereset elutasítását. Állították, hogy a kikötött vételár 33 M forint volt, melyet a vevő I.r. alperes teljes mértékben kiegyenlített. A felperes szabadon rendelkezett

arról, hogy az ingatlanra bejegyzett terheket helyette a vevő a vételárból rendezze és a vevő részére kölcsönt nyújtó hitelintézet biztosítékul jelzálogjogot szerezzen. Az I.r. alperes előadása szerint a vételár első részének kifizetésére a tagok nyújtottak kölcsönt, erről bizonylatokat és számlákat is kiállítottak és a bevétel a felperesi adóbevallásban is szerepelt. A III.r. alperes arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződésben tett felperesi nyilatkozat alapján az I.r. alperes jogosult volt rendelkezni az ingatlanra bejegyzendő újabb teherről. A vevő és a részére kölcsönt nyújtó bank az ingatlan eladójának felhatalmazása és hozzájárulása mellett intézkedtek, ezért a szerződések érvényesek.

Az elsőfokú bíróság az I.r. és III.r. alperessel szemben előterjesztett keresetet alaptalannak, a II.r. alperessel szemben előterjesztett keresetet alaposnak minősítette, és ennek alapján kötelezte a II.r. alperest 8.392.646 forint és késedelmi kamatai, valamint perköltség fizetésére. Rendelkezett a II.r. alperes javára a fenti összeg jelzálogjogának bejegyzésére, s kötelezte az I.r. és III.r. alpereseket a bejegyzés tűrésére. Kötelezte a felperest és II.r. alperest illeték fizetésére és rendelkezett a perköltségről.

A bizonyítékokat mérlegelve úgy ítélte meg, hogy a 2007. március 9-i szerződésben a felek az ingatlan vételárát 33 M forintban határozták meg, melynek kifizetésére oly módon került sor, hogy 13 M forintot készpénzben, míg a 20 M forintot a felperest terhelő pénzügyi tartozás kiegyenlítésével fizetett meg az I.r. alperes. A felperesi eladó hozzájárult ahhoz, hogy az ingatlanra a vevő által felvett kölcsön alapján újabb jelzálogjog kerüljön bejegyzésre. Az első részlet kifizetését a becsatolt bevételi és kiadási pénztárbizonylatok, a felperes adóbevallása, az I.r. alperes tagi hitelkartonja, társasági adóbevallása és tanúvallomások alapján állapította meg. Kiemelte, hogy a vételár tehermentesítésre felhasznált összegének átutalását a felperes nem vitatta, tehát megállapítható, hogy a vételár teljes kifizetése megtörtént. Mindezek alapján a felperesnek a Ptk.300.§ (1) bekezdésére alapított szerződéstől való elállása megalapozatlan, az eredeti állapot visszaállítására nincs mód.

A II.r. alperessel szemben előterjesztett kereset tekintetében megállapította, hogy a hitelező előnyben részesítése megtörtént, mert az esedékesség előtt megtörtént a kölcsön visszafizetése, ezért kötelezte annak a felperes részére történő megfizetésére.

A III.r. alperessel szemben előterjesztett kereset vonatkozásában kifejtette, hogy az ingatlannal rendelkezni jogosult felperes a III.r. alperes jelzálogjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot megtette, ennek birtokában kötött szerződést az I.r. és a III.r. alperes, megállapodásuk nem ütközött a zálogjogi

szabályokba, ezért a III.r. alperessel szembeni keresetet elutasította.

A másodfokú bíróság a felperes, az I.r. és II.r. alperesek fellebbezése alapján eljárva az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, a II.r. alperessel szemben előterjesztett keresetet elutasította, mellőzni rendelte a jelzálogjog visszajegyzésére és a változásbejegyzés tűrésére vonatkozó rendelkezéseket. Megváltoztatta az elsőfokú perköltség viselését, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Rendelkezett a másodfokú eljárási költségekről.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és abból az I.r. és III.r. alperessel szemben előterjesztett kereset tárgyában helytálló döntést hozott. Okszerűen mérlegelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat és vont le azt a következtetést, hogy a vételár 33 M forint volt, melynek kiegyenlítése az I.r. alperes részéről maradéktalanul megtörtént.

Mivel a felperes a módosított keresetében az adásvételi szerződés érvényességét nem támadta, ezért abban kellett állást foglalni, hogy elállási jogát megalapozottan gyakorolta-e. Hivatkozva a Ptk.319.§-ára, Ptk.320.§-ára, és a Cstv.47.§ (1) bekezdésére megállapította, hogy az elfogadott tényállás alapján az adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségeit mind az eladó, mind a vevő teljesítette, a felperes elállása ezért nem volt jogszerű.

A II.r. alperessel szemben benyújtott keresetet elutasította.

A III.r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelem tekintetében azt is kimondta, hogy a felperesnek nem volt perbeli legitimációja a III.r. alperessel szembeni ezen kereseti kérelem előterjesztésére. A felperes a III.r. alperessel szemben keresetösségi joggal akkor rendelkezett volna, ha jogi érdekelttségét igazolja abban a körben, hogy az I.r. és III.r. alperes kölcsön- és jelzálogszerződésének érvénytelensége az ő jogának védelme érdekében szükséges. Az elállásra alapozott eredeti állapot visszaállítása iránti kereset elutasítása miatt a döntés az I.r. alperesi vevő megszerzett tulajdonjogát nem érintette, s ebből következik, hogy a felperesnek nincs perbeli érdekelttsége az új tulajdonos I.r. alperes és a III.r. alperes között létrejött szerződések megtámadása vonatkozásában. Ezért a III.r. alperessel szemben előterjesztett kereset a perbeli legitimáció hiánya miatt is alaptalan.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet az I.r. és III.r. alperesek javára hozott döntésekre kiterjedően. Kérte a jogerős ítélet I.r. alperesre vonatkozó

részének - az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő - hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására kötelezését, továbbá kérte az I.r. alperest felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére kötelezni. Kérte továbbá a III.r. alperes vonatkozásában a keresetének történő helyt adást, és az I.r. és III.r. alperesek között kötött kölcsönszerződés részbeni semmisségére és a jelzálogjogot alapító szerződés semmisségére tekintettel elrendelni a III.r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlését. Állította a Pp.3.§ (1) bekezdésének és 164.§ (1) bekezdésének - és tartalmában - a Pp.206.§-ának a megsértését.

Fenntartotta az eljárás során eddig kifejtett álláspontját, hogy az I.r. alperes csak 312.735 forintot fizetett meg a felperesnek. Az eljárás során szakértővel kívánta bizonyítani, hogy az I.r. alperes fizetési kötelezettségét nem teljesítette, de sem az első-, sem a másodfokú bíróság a szakértő kirendelésére irányuló kérelmét nem teljesítette. Nem tájékoztatták a felperest arról, hogy a kereseti kérelme tekintetében milyen bizonyítási kötelezettség terheli és nem tették lehetővé, hogy a szükséges tényeket szakértői véleménnyel bizonyítsa.

A III.r. alperessel szemben benyújtott keresete tekintetében ismételten kifejtette, hogy az I.r. alperes olyankor nyilatkozott az ingatlan biztosítékként történő lekötéséről, amikor még nem volt tulajdonos, és ezt a Ptk. 252.§-a nem teszi lehetővé. Álláspontja szerint nem volt felhatalmazása az ingatlan akkori tulajdonosától sem a zálogszerződés megkötésére. Perbeli legitimációja azért áll fenn, mert a kölcsönt és zálogjogot létrehozó szerződés megkötésekor a felperes volt az ingatlan tulajdonosa, s abban az esetben, ha az elállás jogkövetkezményei alkalmazhatók, a felperes tehermentes ingatlant kapna vissza.

Az I.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte elsődlegesen a felülvizsgálati kérelem elutasítását, másodlagosan a jogerős ítélet hatályában való fenntartását, valamint a felperes felülvizsgálati eljárási költségben való marasztalását. Álláspontja szerint a felülvizsgálati kérelem alkalmatlan az elbírálásra, mert az állított jogszabálysértést a felperes nem indokolta meg (tévesen a Pp.3.§ (1) bekezdésére hivatkozott a (3) bekezdés helyett), illetve nem adott elő olyan körülményt, amelyet a bíróság megsértett volna. Érdemben pedig a felperes által felhozottak nem alkalmasak a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére, ugyanis a felperes megtehetette bizonyítási indítványait, szakértő kirendelését is kérte, csak a bíróság a bizonyítás keretében utasította el a szakértő kirendelésére irányuló felperesi bizonyítási indítványt.

A III.r. alperes a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Kifejtette, hogy nincs lehetőség a felperes részéről az elállás gyakorlására, s egyébként sem bizonyította a felperes az érdekmúlást. A felperes III.r. alperessel szemben a perbeli legitimáció tekintetében kifejtettekkel teljes mértékben egyetértett, miután az I.r. alperessel szemben elállásra alapított kereseti kérelem alaptalan, ezért a III.r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog a felperes jogát nem érinti. Egyebekben az eladó kifejezetten hozzájárult az ingatlan biztosítékként történő felhasználására.

A II.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmet, észrevételt nem nyújtott be.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján és megállapította, hogy az nem jogszabálysértő.

A Legfelsőbb Bíróság elsőként megjegyzi, hogy a felülvizsgálati kérelemben törvényhellyel hivatkozott jogszabálysértés - a Pp.3.§ (1) bekezdés - és a felülvizsgálati kérelem tartalma - mely szerint a bíróság nem tett eleget tájékoztatási kötelezettségének - valóban nincs összhangban. A Pp.3.§ (1) bekezdését a jogerős ítélet nem sértette meg, mert a felülvizsgálattal érintett körben csak a felperes keresetét bírálta el. A Pp.3.§ (3) bekezdése tekintetében a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a felperes már az elsőfokú bíróság ítélete elleni fellebbezésében is kifogásolta azt, hogy a bíróság nem rendelt ki igazságügyi könyvszakértőt, és nem tájékoztatta arról, hogy milyen bizonyítási kötelezettség terheli.

A Legfelsőbb Bíróság a Polgári perrendtartás tájékoztatási kötelezettségre vonatkozó szabályainak alkalmazásával kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2009. (VI.24.) PK véleményében kifejtette, hogy a Pp. 3. §-ának (3) bekezdésében előírt tájékoztatási kötelezettség célja annak biztosítása, hogy a fél a bizonyítási indítványait a jóhiszemű és célszerű pervitel követelményeinek megfelelően előterjeszthesse.(1) A felet - függetlenül attól, hogy jogi képviselővel jár-e el - tájékoztatni kell arról, hogy a bíróság a Pp. 163. §-a alapján mely tényállításait ítéli olyannak, amelyek bizonyításra szorulnak. A tájékoztatásnak a kereseti (vizontkereseti) kérelem és az ellenkérelem (kifogás) alapjaként előadottakból kiindulva, az anyagi jogi szabályok szerint jelentős tényekre kell vonatkoznia.(2) A tájékoztatást a bíróságnak a fél részére az eljárás olyan szakaszában kell megadnia, amikor a bizonyítandó

tények már ismertek és megállapítható, hogy a fél nincs kellőképpen tisztában bizonyítási kötelezettsége tartalmával.(3)

A Legfelsőbb Bíróság az iratok áttekintése után megállapította, hogy a felperes tisztában volt bizonyítási kötelezettsége tartalmával, nem azért utasították el az eljáró bíróságok a keresetét, mert az abban foglaltak nem voltak kellően bizonyítva. A felperes nem vitásan kérte szakértő kirendelését annak megállapítására vonatkozóan, hogy az I.r. alperes megfizette-e a felperesnek a 13 M forintot az adásvételi szerződés megkötésekor. Erre vonatkozóan az elsőfokú bíróság részletes bizonyítást vett fel, melynek során a felperes becsatolta a rendelkezésére álló bizonyítékokat, s az elsőfokú a bizonyítékok összességét mérlegelte.

A felperes a fellebbezésben részletezte, a felülvizsgálati kérelemben csak utalt arra, hogy szabálytalan könyvelés történt a vételár tekintetében (kiállított számlákat stornóztak).

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint nem volt okszerűtlenül a bizonyítékok mérlegelése az I.r. alperes tekintetében előterjesztett kereset kapcsán. Nem vitásan az adásvételi szerződés és az azt módosító szerződés megfogalmazása nem volt egyértelmű, helytállóan értelmezte azonban azokat az elsőfokú bíróság, és helyes volt az a következtetése is, hogy a felek 33 M forint vételárban állapodtak meg. Nem vitásan a 20 M forint átutalása az I.r. alperes részéről megtörtént - az általa befizetett, illetve a részére a III.r. alperes által biztosított kölcsön segítségével -, nem helytálló tehát a felperes azon állítása, hogy csak 312.735 forintot kapott a felperes, hiszen az őt terhelő, a II.r. alperes felé fennállt kötelezettségétől is mentesült az I.r. alperes törlesztése által. A 13 M forint átadásával kapcsolatosan beszerzett bizonyítékok - tanúvallomások és okiratok - nem támasztották alá a felperes által előadottakat, miszerint nem került sor annak átadására. Mindezek alapján helytállóan állapította meg a jogerős ítélet azt, hogy miután a felek a szerződést teljesítették, a felperes elállása nem volt jogszerű a Ptk.319.§-a, 320.§-a és a Cstv. 47.§ (1) bekezdése miatt, ezért a keresete alaptalan, így a másodfokú bíróság elsőfokú bíróság ítéletét ebben a részében helybenhagyó ítélete nem jogszabálysértő.

A III.r. alperessel kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint helytállóan hivatkozott arra a másodfokú bíróság, hogy meg kellett vizsgálni, fennáll-e a keresetösségi joga a felperesnek a III.r. alperessel szemben azt követően, hogy az I.r. alperessel szembeni kereset elutasításra került. A keresetösségi jog a fél és a per tárgya közötti anyagi jogi kapcsolatra vonatkozik, vagyis arra, hogy a felperest megilleti-e, és éppen a felperest illeti-e meg a keresettel érvényesített jog az alperessel szemben.

Miután a felperesnek az I.r. alperessel szembeni keresetét a bíróság elutasította, a felperesnek nincs olyan jogi érdekeltsége a III.r. alperessel szemben, amelyre hivatkozással a keresete megalapozott lenne, ezért nem jogszabálysértő a jogerős ítélet abban a tekintetben sem, hogy a III.r. alperessel szembeni keresetet elutasította.

A Legfelsőbb Bíróság a fent kifejtett alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján.

A felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan volt, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp.78.§ (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az I.r. és III.r. alperesek felülvizsgálati eljárással kapcsolatban felmerült költségét, amely az alperesek jogi képviseletével felmerült ügyvédi munkadíjából áll. Az ügyvédi munkadíj összegét a Legfelsőbb Bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.)IM. rendelet 3.§ (2) bekezdésének a)-b) pontja, (5)-(6) bekezdése, és a 4/A.§ (1) bekezdése alapján állapította meg az elvégzett tevékenységet is figyelembe véve. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 59.§ (1) bekezdése és 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 15.§ (1) és (3) bekezdése alapján az alperes köteles le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére is.

Budapest, 2011. március 25.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke, Dr.Csóke Andrea sk. előadó bíró, Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk. bíró