



Fővárosi Ítéltábla

12.Gf.40.298/2024/15.

Felperes: felperes1. (cím2)

Felperes képviselője: dr. Gerstenbrein György kamarai jogtanácsos (cím1)

I. rendű alperes: alperes1 (cím4)

I. rendű alperes képviselője: Kiss & Kurunczi Ügyvédi Iroda (cím3, ügyintéző: dr. Kiss Gábor ügyvéd)

II. rendű alperes: alperes2 (cím6)

II. rendű alperes képviselője: Fister Ügyvédi Iroda (cím5., ügyintéző: dr. Fister Mihály ügyvéd)

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

Elsőfokú határozatot hozó bíróság: Fővárosi Törvényszék

Fellebbezéssel támadott határozat száma: 33.G.41.595/2023/27. számú ítélet

Fellebbezéssel támadott határozat kelte: 2024. november 14.

Fellebbezést benyújtó fél: felperes

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla (cím7) az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja; elrendeli a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. által az ingatlan-nyilvántartásban város1 belterület helyrajzi szám2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a cím6 szám alatt található ingatlanra vonatkozóan a felperes [a Fővárosi Törvényszék mint Cégbíróság által Cg.cégjegyzékszám1 cégjegyzékszám nyilvántartott felperes1 (cím2.)] 392.000.000 (Háromszázkilencvenkettőmillió) forint erejéig fennálló keretbiztosítéki jelzálogjogának III/9. rangsorban történő bejegyzését és ezzel egyidejűleg az I. rendű alperes [alperes1 (születési név: alperes1, születési idő: dátum, anyja neve: név, lakcíme: cím4., állampolgársága: magyar, személyazonosító: szám)] III/23. sorszámon bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjoga, valamint a III/29. sorszám alatti, perindítás tényére vonatkozó bejegyzés törlését.

A II. rendű alperest a fentiek túrására kötelezi.

Egyetemlegesen kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 1.500.000 (Egymillió-ötszázezer) forint első- és másodfokú perköltséget, továbbá az államnak 4.000.000 (Négymillió) forint feljegyzett kereseti- és fellebbezési illetéket olyan módon, hogy azt az állami adó- és vámhatóság által közzétett illetékbevételi számla javára az esedékesség napjáig befizetik.

Az elsőfokú ítéletnek a II. rendű alperes 7.000 (Hétezer) forint fellebbezési illeték megfizetésére kötelező rendelkezését nem érinti.

Ezen ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság a 27. sorszámu ítéletével elutasította a felperesnek az alperesekkel szembeni keresetét; kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek (külön-külön) 890.000 forint ügyvédi munkadíjból álló perköltséget, valamint az ítélet jogerőre emelkedését követő hatvanadik napig fizessen be a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú eljárási illetékbevételi számlájára 1.500.000 forint kereseti illetéket. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő hatvanadik napig fizessen be a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú eljárási illetékbevételi számlájára 7.000 forint fellebbezési illetéket.

[2] Az ítélet indokolásában a felek előadása, valamint a bizonyítékok egybevetése alapján a következő tényállást állapította meg:

[3] A cég1 (későbbi nevén: cég2) és a cég3. kötelezett között 2006. november 14. napján deviza hitelszerződés jött létre 885.300 euró keretösszeg erejéig. A felek ugyanezen a napon 75.000.000 forint összegre kölcsönszerződést kötöttek, amelynek biztosítékát képezte az ugyanezen a napon kötött keretbiztosítéki ingatlan jelzálogszerződés (Zálogszerződés), amelyben 392.000.000 forint erejéig keretbiztosítéki jelzálogjogot (Zálogjog) alapítottak többek között a kötelezett tulajdonában álló, város1 helyrajzi szám1 helyrajzi számú, beépítetlen telek megjelölésű ingatlanra. A felek a szerződéseiket ezen a napon közokiratba foglalták (határozat1. ügyszám).

[4] A zálogjoggal terhelt ingatlanra határozat2 számon társasházati jegyezték be, ennek eredményeként jött létre a város1 belterület, helyrajzi szám2 helyrajzi számú, „lakás” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), amelyre határozat3 és határozat2 számokon a zálogjogot átjegyezték. A kötelezett (cég3.1) 2012. december 19. napjától felszámolás alatt áll.

[5] A felperes a cég1-től engedményezés útján szerezte meg a kötelezettrel szembeni követeléseket, az azokat biztosító zálogjog is a felperesre szállt át, amelynek az ingatlan-nyilvántartásba a felperes javára történő bejegyzése határozat4 számon megtörtént. A felperes a kötelezett felszámolási eljárásában a hitelezői igényét bejelentette, amelyet

határidőben bejelentett igényként 338.384.533 forint tőkeösszegben „Cstv. 49/D” kategóriában, 80.957.077 forint késedelmi kamatot „g” kategóriában, 200.000 forint regisztrációs díjat pedig „f” kategóriában igazolt vissza a felszámoló.

[6] Az I. rendű alperes a felperes vezető tisztségviselője volt 2008. április 1. napjától 2020. február 27. napjáig.

[7] A Pest Megyei Kormányhivatal az határozat5 számú határozattal a város1 belterület helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a felperes javára III/9. sorszám alatt bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot (engedményezés III/1. sorszám alatti bejegyzés rangsorban) törölte és III/11. sorszám alatt keretbiztosítéki jelzálogjogot jegyzett be alperes1 I. rendű alperes javára a III/9. sorszám alatti, törölt bejegyzés rangsorában. A határozat indokolásában ismertette, hogy dr. Bakos Mariann ügyvéd a 2020. június 10-én kelt, alperes1 (I. rendű alperes) új jelzálogjog jogosult képviselőjében benyújtott kérelmében az Ingatlanra vonatkozóan engedményezés jogcímén történő Keretbiztosítéki jelzálogjog átjegyzését kérte a város2, 2019. november 12-én kelt „Megállapodás” alapján. A „Megállapodás” tartalma szerint a korábbi jelzálogjogosult felperes képviselőjében alperes1 és igazgatósági tag1 igazgatósági tagok és alperes1, mint új jelzálogjogosult a következő nyilatkozatokat tették:

[8] „1. Felek rögzítik, hogy a korábbi jelzálog jogosult, mint engedményező 2019. 05. 28. napján engedményezési szerződést kötött az új jelzálogjog jogosulttal, mint engedményessel és ezen szerződésben átruházta a cég3 felszámolási eljárásba bejelentett 231.808.260 Ft összegű követelését (.....) annak valamennyi járulékával együtt.

[9] 2. Az 1. pontban jelölt és a cég3,-val szemben fennálló követelés biztosítékát képezi az ingatlan-nyilvántartásba a város1, belterület helyrajzi szám2 hrsz. alatt felvett ingatlanon határozat4 sz. alatti határozattal bejegyzett 392.000.000 Ft erejéig fennálló keretbiztosítéki jelzálogjog.

[10] 3. Felek megegyeznek abban, hogy a követelés átruházásával együtt az azt biztosító jogok átruházását is az engedményezési szerződés részének tekintik, és jelen megállapodásukban az új jelzálogjogosult jelzálogjogának átjegyzéséhez szükséges alaki feltételek betartásával megerősítik a 2. pontban említett biztosítékra vonatkozó megegyezésüket. Ennek megfelelően rögzítik, hogy ezen megállapodás aláírásával a 2. pontban említett jelzálog jogosultjává a régi jogosult cég6 helyett az új jogosult, alperes1 válik.

[11] 4. E megállapodás aláírásával a régi jogosult cég6 véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a 2. pontban említett keretbiztosítéki jelzálogjog jogosultjaként az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, és ugyanezen teherre vonatkozóan ugyanezen ranghelyen új jogosultként engedményezés jogcímén alperes1 kerüljön az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre.”

[12] A „Megállapodásban” hivatkozott engedményezési szerződést a bejegyzési kérelemhez nem mellékeltek, azt a felperes volt vezető tisztségviselői nem adták át a felszámolónak sem. Az I. rendű alperes a perben kijelentette, hogy az engedményezési szerződés nincs a birtokában, a hollétéről nem tud, a felperes cég iratait „lefoglalták”.

[13] A felperes 2021. március 22-én benyújtott keresetlevelét az elsőfokú bíróság a 33.G.40.434/2021/9. számú végzésével visszautasította, a felperes e végzéssel szembeni fellebbezését a Fővárosi Ítéltábla a 11.Gpkf.43.699/2021/4. számú végzésével visszautasította. A felperes 2021. november 23-án a keresetet újból benyújtotta a 33.G.40.434/2021/9. számú végzésre hivatkozva, azzal a bejelentéssel, hogy a fellebbezés elbírálása még folyamatban van. Az elsőfokú bíróság a 33.G.42.035/2021/12. számú végzésével intézkedett a perindítás tényének feljegyzése iránt, végzését a Fővárosi Ítéltábla a

15.Gpkf.43.687/2022/2. számú végzésével helybenhagyta. Az elsőfokú bíróság a 32. sorszámú végzésével az alperesek eljárás megszüntetésére irányuló kérelmét elutasította.

[14] A 2023. január 23-án kelt, határozat száma1 számú határozatával a Miniszterelnökség megsemmisítette a Pest Vármegyei Kormányhivatal Ingatlan-nyilvántartási ügyben meghozott határozat6 számú határozatát, amellyel törölte az I. rendű alperes jelzálogjogát és bejegyezte a II. rendű alperes tulajdonjogát, egyben új eljárásra utasította az ingatlanügyi hatóságot. A Pest Vármegyei Kormányhivatal a határozat7 számú határozatával a perbeli ingatlanra III/23. sorszám alatt, 392.000.000 forint erejéig fennálló keretbiztosítéki jelzálogjog engedményezését a III/9. sorszám alatti, törölt bejegyzés rangsorában az I. rendű alperes, alperes1 javára visszajegyezte; a II. rendű alperes, a alperes2. tulajdonjogát 1/1 arányban, adásvétel jogcímen II/4. sorszám alatt bejegyezte. Az elsőfokú bíróság a 4/I. sorszámú végzésével engedélyezte a felperes keresetváltoztatását, az Ingatlan tulajdoni lapjának III/11. sorszáma helyett a III/23. sorszám megjelölését.

[15] A felperes keresetében – eshetőlegesen – annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperes és a felperes között 2019. május 28. napján létrejött engedményezési szerződés érvénytelen, elsődlegesen a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 40. § (1) bekezdés a), másodlagosan pedig b) pontja alapján. A keresetek jogalapja körében hivatkozott továbbá a Cstv. 40. § (1a) és (3) bekezdésére és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:108. §-ára.

[16] Az elsőfokú ítélet tényállási részében ismertetett tények előadásán túl, jogi érvelésében kiemelte: a 2019. május 28. napján megkötött engedményezési szerződés – amely a felperes felszámolására irányuló kérelem bíróságra érkezését megelőző 5 éven belül jött létre – a felperes vagyonát csökkentette, mivel 239.280.168 forint követelés felperes vagyonából való kikerülését eredményezte. A követelést az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog biztosította, ezért a felperes biztos megtérülésre számíthatott volna a kötelezett felszámolási eljárásában. Az ügylet a felperes hitelezőinek kijátszására irányult, mivel a követelést a felperes volt vezető tisztségviselőjének, illetve közvetlen tulajdonosának játszották át olyan időpontban, amikor a felperessel szemben már évek óta többszázmillió forint behajtására irányuló végrehajtási eljárás volt folyamatban. Mivel az I. rendű alperes a felperes vezető tisztségviselője, illetve 100%-os közvetett tulajdonosa volt a szerződés megkötésekor, az ügylet kapcsán a rosszhiszeműségét a Cstv. 40. § (3) bekezdése alapján vélelmezni kell. A másodlagos kereset tekintetében a Cstv. 40. § (3) bekezdése szerint a támadott ügylet ingyenességét kell vélelmezni. Jogfenntartással élt, bejelentve, hogy amennyiben az I. rendű alperes javára a jelzálogot visszajegyzik az ingatlan-nyilvántartásba, az eredeti állapot helyreállítása címén kérni fogja az I. rendű alperesre átszállt zálogjognak a felperes javára történő visszajegyzését.

[17] A 2022. február 2. napján kelt, 5. sorszámú beadványában a keresetet megváltoztatta, mindkét kereset [Cstv. 40. § (1) bekezdés a) és b) pontok] esetében az érvénytelenség jogkövetkezményének levonásaként az eredeti állapot helyreállítását, a város1 belterület, helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan, az I. rendű alperes javára III/11. sorszámon átjegyzett, 392.000.000 forint erejéig fennálló jelzálogjognak a felperes javára történő visszajegyzését kérte [Cstv. 40. § (1a), 40. § (3) bekezdései, a Ptk. 6:108. §, 6:112. § (1) bekezdés, Inytv. (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény) 62. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontja, 64. § (1) bekezdés a) pontja].

[18] Keresetváltoztatásában előadta: közigazgatási pert indított az I. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlését elrendelő határozattal szemben, erre tekintettel, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 341. § (4) bekezdése alapján közbenső ítélet meghozatalát kérte az érvénytelenség megállapítására irányuló keresetre vonatkozóan,

valamint a Pp. 123. § (2) bekezdése alapján a per felfüggesztését indítványozta a közigazgatási per jogerős befejezéséig.

[19] Az elsőfokú bíróság felhívására II. rendű alperesként perbe vonta a alperes2.-t (a II. rendű alperest), s az eredeti állapot helyreállításának tülésére kérte kötelezni.

[20] Az alperesek ellenkérelmére előadta: keresetét az 1 éves jogvesztő határidőn belül hiánytalanul benyújtotta, így megalapozatlan az alperesek eljárás megszüntetésére irányuló kérelme. Az elsőfokú bíróság a felperes ezzel összefüggésben előadott érvelését az ítélet indokolásában részletesen ismertette.

[21] A felperes álláspontja szerint bizonyítási szükséghelyzetben van, mivel az I. rendű alperes nem tett eleget az iratátadási kötelezettségének, sem a végelszámoló, sem a felszámoló felé, így a felperes jogosan kérte az elsőfokú bíróságtól a Pp. 265. § (2) bekezdés a) pontja alapján az I. rendű alperesnek az engedményezési szerződés csatolására való felhívását. A II. rendű alperes perbeli legitimációjához nem férhet kétség, mivel a kereset jogkövetkezményének levonásához a perben való részvétele kötelező, az alperesek kényszerű pertársak a perben.

[22] Előadása szerint a pert megelőzően megkereste a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályát a zálogjog bejegyzését tartalmazó ügyirat száma 1 számú ügyirat másolatának megküldése érdekében, F/21. szám alatt csatolta az erre kapott válaszlevelet és annak mellékleteit, amelyek álláspontja szerint bizonyítják, hogy a zálogjog I. rendű alperesre történő átjegyzésének alapját a felek 2019. november 12-én kelt „Megállapodása” képezte, az engedményezési szerződést nem csatolták a bejegyzési kérelemhez, a zálogjog azonban a 2019. május 28-án kötött Engedményezési szerződésre figyelemmel, a törvény erejénél fogva szállt át az I. rendű alperesre [Ptk. 5:99. § (1) és a 6:193. § (3) bekezdése]. A „Megállapodás” nem egy önálló jogügylet volt a felek között, mivel nem önálló zálogjogról van szó, a felek abban csupán azt rögzítették, hogy az engedményezéssel a jogszerzés megtörtént. A földhivatali határozat is az engedményezést jelöli meg a jogváltozás jogcímeként, a felperes pedig bizonyította az Engedményezési szerződés lényeges tartalmát, így annak érvénytelensége az állított jogalapokon az okirat csatolása nélkül is megállapítható.

[23] Az I. rendű alperes alaki védekezésében a per megszüntetését kérte a Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja alapján.

[24] Az ügy érdemét érintően vitatta, hogy a peres felek előtt ismeretlen tartalmú, a felperes által támadott engedményezési szerződés az adós vagyonának csökkenését eredményezte, továbbá, hogy annak megkötésekor az adós szándéka a hitelezők kijátszására irányult és arról az I. rendű alperes tudott vagy tudnia kellett volna. Állítása szerint az engedményezett követelés ingyenesen került hozzá, az átruházott követelés jogalapja és összecszerúsége pedig vitatott. Emlékezete szerint az adott napon a peres felek nem pusztán egy engedményezési szerződést írtak alá. Vitatta, hogy a felperes bizonyítási szükséghelyzetben lenne. Véleménye szerint a bíróság nem állapíthatja meg egy ismeretlen tartalmú szerződés érvénytelenségét, ha a felperes nem tud határozott tényállítást tenni, az állítási szükséghelyzet szabályai szerint kellene eljárnia. Állítása szerint nem áll a rendelkezésére a per tárgyát képező engedményezési szerződés, mert minden, a felperessel kapcsolatos iratot lefoglaltak és elszállítottak, a szerződés kizárólag a másik szerződő fél, tehát a felperes és/vagy a lefoglalást fogatosító hatóság birtokában van. Érvelése szerint az eredeti állapot helyreállítására irányuló kérelem jogi feltételeinek a per megindításakor és a per folyamán folyamatosan fent kell állnia, ami a jelen esetben hiányzik, mert nincs visszaállítandó zálogjog, a felperes tévesen értelmezi az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés szerinti kereset fogalmát. A keresetet ugyanis a Cstv. 40. § alapján indította és csak a későbbiekben hivatkozott az Inyvtv. szerinti speciális törlési perre, a két pertípus azonban eltér egymástól,

nem egyezik a hatáskör és az illetékesség szempontjából sem és mások a releváns tények. A II. rendű alperes perbevonása az 1 éves jogvesztő határidő letelte után történt, a II. rendű alperes nélkül pedig az I. rendű alperessel szembeni kereset sem lehet megalapozott. Engedményezés esetén az eredeti állapotot akkor lehet helyreállítani, ha az I. rendű alperes részére visszafizetést nyer az engedményezés ellenértéke. A zálogjog átjegyzése a perben csatolt „Megállapodás” elnevezésű szerződés alapján történt meg, ismeretlen tartalmú szerződés érvénytelenségét nem lehet megállapítani, az nem eredményezhette az adós vagyonának csökkenését, továbbá nem bizonyított, hogy az adós szándéka a hitelezők kijátszására irányult. Vitatta, hogy az engedményezési szerződés „teljesítésbe ment”, továbbá vitatta az ismeretlen tartalmú engedményezési szerződéssel átruházott követelés jogalapját és összecszerúságát.

[25] A II. rendű alperes ellenkérelme elsősorban, az I. rendű alperes által előadott indokokkal egyezően, az eljárás megszüntetésére irányult, másodlagosan a kereset elutasítását kérte. Vitatta a keresetek alapját képező tényállások megvalósulását, továbbá azt, hogy a felperesnek joga lenne a II. rendű alperes által megvásárolt ingatlanra bármilyen visszajegyzéshez, figyelemmel arra, hogy a II. rendű alperes az eladótól tehermentesen vásárolta meg a perbeli ingatlant. Előadása szerint további nyilatkozatot nem tud tenni a keresetre, mivel nem ismeri a támadott szerződés konkrét tartalmát, azt ugyanis a felperes – annak ellenére, hogy a bizonyítás őt terheli – nem csatolta. Viszontválaszában fenntartotta az ellenkérelmében foglaltakat, kiemelve, hogy a keresetlevélben nincs kereset a II. rendű alperes vonatkozásában, olyan kereset az I. rendű alperessel szemben sem lett előterjesztve, amelynek kapcsán később tűrésre kérte kötelezni a felperes a II. rendű alperest.

[26] Álláspontja szerint nem felel meg a felperes keresete a jogszabályoknak, mivel a jelzálogjog visszajegyzését az Inyvtv.-ben, illetve az „Áke”-ben írt szabályok alapján nem lehet elrendelni, nincs olyan jogintézmény, hogy valamilyen jognak „a visszajegyzése”, a kereset tehát nem felel meg a Pp. 172. § (3) bekezdésében írt megállapítási kereset feltételeinek. A II. rendű alperes megfizette az ingatlan teljes vételárát, ezt okiratokkal bizonyította, a jogviszonyát teljeskörűen lezárta az ingatlan eladójával. Az eladónak mint a felperes hitelezőjének kellett volna rendeznie a tartozását a felperes felé és nem a vevő II. rendű alperesnek.

[27] Az általa csatolt jogerős bíróság határozatok szerinte azt bizonyítják, hogy az ingatlant per-, teher-, és igénymenetes állapotban kellett megkapnia, a perben a felperes szintén peres fél volt, így az ítélet rendelkezése rá nézve is kötelező, a két felszámoló közötti elszámolásra a II. rendű alperesnek nincs ráhatása.

[28] Az elsőfokú bíróság a felperes valamennyi vagylagos keresetét megalapozatlannak találta, mind az I. rendű, mind a II. rendű alperes vonatkozásában.

[29] Leszögezte: elsősorban jogvita volt a felek között, a felperes által előadott és okiratokkal bizonyított tényeket az alperesek nem vitatták, a jogvita lényege pedig az, hogy egy fizikailag nem létező, a peres felek egyikének birtokában sem meglévő szerződés érvénytelenségét a bíróság vizsgálhatja-e, megállapíthatja-e egy olyan szerződés érvénytelenségét, amelynek pontos tartalmát sem a bíróság, sem a felek nem ismerik. Aláhúzta: az alperesek azt is vitatták, hogy fennállnak a Cstv. 40. § (1) bekezdésében írt törvényi feltételei az érvénytelenség megállapításának a felperes által állított tartalmú szerződés vonatkozásában.

[30] A fentieket követően rögzítette: az alperesek alaki védekezését alaptalannak találta, a per megszüntetésére irányuló kérelmüket a 32. sorszámú végzésével elutasította,

mivel megítélése szerint az alperes (helyesen: a felperes) nem mulasztotta el a törvényben írt jogvesztő határidőt. A BH2015.2.81. számon közzétett eseti döntésre utalva kiemelte: a Kúria jogi álláspontjának megfelelően a felperes nem mulasztotta el a keresetindítási határidőt amiatt, hogy a II. rendű alperest csak a perindítási határidő letelte után vonta perbe.

[31] A kereset érdemi megalapozatlanságának indokaiként rögzítette: a felperes a megváltoztatott keresetében az elsődleges és másodlagos jogcím vonatkozásában is az érvénytelenség jogkövetkezményét kérte levonni akként, hogy a bíróság az érvénytelen szerződés megkötését megelőző eredeti állapotot állítsa helyre úgy, hogy hívja fel a „hatóságot” az I. rendű alperes javára III/11. sorszámán átjegyzett jelzálogjog visszajegyzésére a felperes javára. A kereset a későbbiekben csak a tulajdoni lap érintett bejegyzésének száma tekintetében változott, a felperes a III/23. számon visszajegyzett jelzálogjog törlését és a felperes jelzálogjogának visszajegyzését kérte az ingatlan-nyilvántartásba.

[32] A törvényszék megállapította, hogy a felperes által határozat⁸ számon csatolt ingatlan-nyilvántartási határozat és az annak alapját képező „Megállapodás” egyértelműen azt bizonyítja, hogy a felperes által törölni kért, III/11. sorszám, illetve III/23. sorszám bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot alperes¹ I. rendű alperes javára a 2019. november 12-én kelt „Megállapodás” elnevezésű okirat alapján jegyezték be, illetve annak alapján törölték III/9. sorszám alól a felperes keresetbiztosítéki jelzálogjogát. A földhivatal tehát nem a „Megállapodás” 1. pontjában megjelölt, 2019. május 28-án kelt engedményezési szerződés alapján törölte a felperes és jegyezte be az I. rendű alperes jelzálogjogát, hanem a „Megállapodás” alapján, a szerződő felek abban tett jognyilatkozatai alapján. Kifejtette: megítélése szerint a „Megállapodás” elnevezésű okirat tartalmát tekintve olyan kétoldalú szerződés a felperes és az I. rendű alperes között, amely mind a 231.808.260 forint összegű követelés engedményezésére, mind pedig az azt biztosító keretbiztosítéki jelzálogjog átruházására irányult. A felperes nem állította a „Megállapodás” érvénytelenségét, az 1. pontban tett jognyilatkozat valóságtartalmát sem vitatta.

[33] A felperes továbbá nem bizonyította a „Megállapodás” 1. pontjában írt, 2019. május 28-án kelt engedményezési szerződés létrejöttét, bizonyítási szükséghelyzet pedig nem állt fenn, illetve sikertelen volt a Pp. 265. § (2) bekezdés a) pontja szerint, mivel a felperes nem tudta valószínűsíteni, hogy az indítványához nélkülözhetetlen adatokkal kizárólag az ellenérdekű fél rendelkezik, illetve nem igazolta, hogy az azok megszerzéséhez szükséges intézkedéseket megtette. E vonatkozásban az I. rendű alperes kijelentette, hogy nincs a birtokában az engedményezési szerződés, annak tartalmát nem ismeri, a felperes társaság iratait büntetőeljárásban lefoglalták, így semmilyen felperesi irat nincs a birtokában, a felperes által hivatkozott engedményezési szerződés sem.

[34] Az alperesek következetesen „tagadták” a felperes erre vonatkozó tényállításait, így nem alkalmazható a Pp. 266. § (1) bekezdése és nem lehet megállapítani, hogy az engedményezési szerződés ténylegesen létrejött, illetve milyen tartalommal jött létre.

[35] Megítélése szerint az adott tényállás mellett nem alkalmazható a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) és b) pontja, még abban az esetben sem, ha szorosan véve a Cstv. ezen jogintézményének rendelkezései, az ott írt törvényi feltételek esetleg megállapíthatók lennének a keresettel támadott szerződés tartalmának ismerete nélkül, mivel az sem bizonyított, hogy van külön okiratban megszerkesztett Engedményezési szerződés. Az állítólagos engedményezési szerződés tartalmát csak a „Megállapodás” 1. pontja alapján lehet kikövetkeztetni. Azt, hogy az mikor keletkezett, kik között jött létre és milyen összegű követelés engedményezésére, milyen ellenérték fejében, illetve milyen egyéb feltételekkel, nem lehet megállapítani. A felperes keresetében az érvénytelenség jogkövetkezményeként pedig olyan jog törlését, illetve visszajegyzését kérte, amelyeket nem az engedményezési

szerződés alapján töröltek, illetve jegyezték be, hanem a „Megállapodás” alapján, amit a földhivatali határozat egyértelműen bizonyít. Álláspontja szerint nem lehet megállapítani továbbá azt sem, hogy az Engedményezési szerződés, ha létezik, milyen rendelkezést tartalmaz az engedményezett követelést biztosító kötelezettségekről, így a jelzálogjogról.

[36] Végezetül leszögezte: amennyiben nem lehet megállapítani egy szerződés létezését, úgy az érvénytelenségét sem, továbbá nem lehet az érvénytelenségi okot sem semmilyen módon kiküszöbölni.

[37] Az elsőfokú bíróság ítéletét a felperes támadta fellebbezéssel, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását kérte úgy, hogy az ítéltábla a felperes és az I. rendű alperes között 2019. május 28. napján létrejött engedményezési szerződés érvénytelenségét állapítsa meg, az érvénytelenség jogkövetkezményeit a keresetnek megfelelően vonja le és annak túsására kötelezze a II. rendű alperest. A Pp. 21. § (2) bekezdés a) pontja szerinti pertárgyérték alapulvételével kérte továbbá az alpereseket az első- és másodfokú perköltség megfizetésére kötelezni. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[38] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság következtetése – amely szerint a 2019. május 28. napján kötött Engedményezési szerződés létrejöttének, tartalmának ismerete hiányában a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) illetve b) pontjai szerinti érvénytelensége nem volt megállapítható – jogilag téves, illetve megalapozatlan. Az elsőfokú eljárásban lefolytatott bizonyítás eredményeként ugyanis – különös tekintettel a Cstv. 40. § (3) bekezdésére – nyilvánvaló tény, hogy a támadott Engedményezési szerződés mindkét állított jogalapon érvénytelen. Szintén tévesnek találta az ítéletnek azt a megállapítását, amely szerint a cég3.1-vel szembeni 231.808.260 forint követelés és az azt biztosító 392.000.000 forint összegű keretbiztosítéki jelzálogjog a „Megállapodással” és nem az Engedményezési szerződéssel szállt át az I. rendű alperesre. Az ítélet szerinte ugyancsak tévesen állapította meg azt is, hogy a Pp. 265. §-a szerinti bizonyítási szükséghelyzet nem áll fenn.

[39] Kiemelte: a perben nem volt vitatott, hogy a felperes az Engedményezési szerződés megkötésének időpontjában az I. rendű alperes, alperes1 közvetett, 100%-os tulajdonában állt, illetve, hogy az I. rendű alperes a felperes vezető tisztségviselője volt, így az adott jogalapok tekintetében valamennyi tényállási elem bizonyított a Cstv. 40. § (3) bekezdésében szereplő vélelemre is tekintettel.

[40] Álláspontja szerint az ítéletben tévesen szerepel, hogy a felperes nem bizonyította az Engedményezési szerződés létrejöttét. Az Engedményezési szerződés 2019. május 28. napján való megkötése, valamint az a tény, hogy a perben nem álló cég3.1-vel és a cég7-vel szembeni követelést e szerződés alapján ruházták át az I. rendű alperesre, eleve nem volt vitás a felek között, így a Fővárosi Törvényszék az Engedményezési szerződés létrejöttét a Pp. 266. § (1) bekezdése alapján nem vonhatta volna kétségbe. Ezen felül maga a „Megállapodás” 1. pontja rögzíti, hogy az Engedményezési szerződést 2019. május 28. napján kötötték meg és azt is tartalmazza, hogy a felperes cég3.1-vel és cég7-vel szembeni követelését az Engedményezési szerződés alapján ruházták át az I. rendű alperesre. Az ítélet egyébként önmagának is ellentmondva, másutt azt tartalmazza, hogy az Engedményezési szerződésnek csak egyes tartalmi elemei voltak kikövetkeztethetők, míg mások nem, ebből viszont az következik, hogy a Fővárosi Törvényszék mégis csak bizonyítottnak látta az Engedményezési szerződés létrejöttét.

[41] A fentiek miatt az ítélet indokolása ugyancsak tévesen tartalmazza azt is, hogy a „Megállapodás” elnevezésű okirat alapján nyert átruházást az I. rendű alperesre a felperes

cég3.-vel szembeni követelése. Ugyancsak tévesen rögzíti az ítélet, hogy a „Megállapodás” a fenti követelést biztosító keretbiztosítéki jelzálogjog átruházására irányult, az elsőfokú bíróság ugyanis tévesen egyenlőséget tesz és összekever két jogi aktust: a zálogjog átszállását és annak ingatlan-nyilvántartási átjegyzését. A jelzálogjog az I. rendű alperesre a 2019. május 28. napján megkötött Engedményezési szerződés alapján, a törvény erejénél fogva, a Ptk. 5:99. § (1) bekezdése és a 6:193. § (3) bekezdése alapján szállt át. Más kérdés, hogy az Engedményezési szerződéssel az I. rendű alperes még csak ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogosulttá vált, ahhoz, hogy az dologi hatályt is nyerjen és arra harmadik személyekkel szemben is hivatkozni lehessen, szükséges volt a zálogjog átszállásának ingatlan-nyilvántartási átjegyzése is. Azonban nem az átjegyzés eredményezte a zálogjog átszállását, tekintve, hogy a zálogjog jogosultjának személyében bekövetkezett jogutódlás bejegyzése, szemben a szerződésen alapuló jelzálogjog alapításának bejegyzésével, nem konstitutív, hanem deklaratív hatályú jogi aktus. Ezt az álláspontot támasztja alá a BH 2007.5.157. számú eseti döntés is. Az Inyvtv. tartalmi és formai feltételeinek is megfelelő okirat, a „Megállapodás” megkötésére tehát csak ezen deklaratív ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érdekében került sor, vagyis azért, hogy az Engedményezési szerződés alapján a törvény erejénél fogva létrejött állapotnak, a zálogjog I. rendű alperes általi megszerzésének az ingatlan-nyilvántartásban történő lekötése megtörténhessen. A zálogjog ingatlan-nyilvántartási átjegyzésére irányuló földhivatali eljárás alapjául szolgáló okirat tehát valóban csak a „Megállapodás” volt, maga az Engedményezési szerződést nem nyújtották be az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, ettől függetlenül a zálogjogot nem ezen „Megállapodással” ruházták az I. rendű alperesre, hanem ahogyan ezt a „Megállapodás” is rögzíti, ez már korábban, az engedményezéssel, a törvény erejénél fogva történt meg. [A zálogjog, mivel nem önálló zálogjog volt, külön aktussal történt átruházása a Ptk. 5:99. § (3) és a régi Ptk. 251. § (4) bekezdése alapján eleve kizárt lett volna.]

[42] A zálogjog ingatlan-nyilvántartási átjegyzésének alapja az érvénytelen Engedményezési szerződés volt, amelyre a Ptk. 6:108. § (1) bekezdése alapján jogosultságot alapítani nem lehet, következésképpen, amennyiben az Engedményezési szerződés érvénytelenségét a bíróság megállapítja és ennek jogkövetkezményeként az eredeti állapotot helyreállítja, az Engedményezési szerződés alapján átszállt zálogjogot is vissza kell jegyezni a felperes javára, függetlenül attól, hogy maga a deklaratív hatályú átjegyzéshez szükséges „Megállapodás” külön nem nyert megtámadást.

[43] Az elsőfokú bíróság az ítéletében ugyancsak tévesen helyezkedett arra a jogi álláspontra, hogy az Engedményezési szerződésre, az azt tartalmazó okirat csatolása nélkül nem alkalmazhatók a Cstv. 40. § (1) bekezdés a), illetve b) pontjának rendelkezései, mivel az sem bizonyított, hogy van külön okiratba foglalt Engedményezési szerződés. Álláspontja szerint az Engedményezési szerződés érvénytelenségének bizonyítása a támadott jogügyletet tartalmazó okirat nélkül is lehetséges, e vonatkozásban hivatkozott a Fővárosi Ítéltábla Gf.40.504/2020/6. számú határozatára. Kiemelte: a magyar polgári perrendtartás a szabad bizonyítás elvét követi [Pp. 263. § (1) bekezdés], tehát az Engedményezési szerződés érvénytelensége bármilyen, erre alkalmas bizonyítási eszközzel bizonyítható, nem követelhető meg az Engedményezési szerződés érvénytelenségének bizonyításához az azt tartalmazó okirat mint meghatározott bizonyítási eszköz csatolása. A felperes pedig az elsőfokú eljárás során bizonyította mind az Engedményezési szerződés megkötését, mind pedig az Engedményezési szerződés érvénytelenségének megállapításához szükséges tényállási elemeket, így a kereset elutasítása ezen az alapon is megalapozatlan volt.

[44] Megjegyezte, hogy engedményezési szerződés megkötése során nem érvényesül a formakényszer, azt szóban is megkötethetik a felek.

[45] Álláspontja szerint a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) és b) pontjai szerinti tényállási elemek a bizonyítási szükséghelyzet alkalmazása nélkül is bizonyítottak. A Fővárosi Törvényszéknek az eltérő jogi álláspontjáról a Pp. 237. § szerinti anyagi pervezetés körében tájékoztatnia kellett volna a felperest, a felperes ezt a 2022. február 18. napján kelt beadványában kifejezetten kérte.

[46] Véleménye szerint a perben a Pp. 265. § (2) bekezdés a) és c) pontjai szerinti bizonyítási szükséghelyzet szabályai is alkalmazhatók lettek volna, erre hivatkozva kérte is a felperes, hogy a Fővárosi Törvényszék fogadja el bizonyítottanak a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) és b) pontjai szerinti mindazon tényállási elemeket, amelyek bizonyítása az Engedményezési szerződéssel mint okirattal lenne csak bizonyítható. Az Engedményezési szerződést az I. rendű alperes a felperes felszámolójának kérése ellenére sem adta át és nyilvánvalóan rosszhiszeműen állította a perben, hogy az általa vezetett és tulajdonolt céggel kötött többszázmilliós engedményezési szerződés a számára „ismeretlen tartalmú.” Álláspontja szerint az a körülmény, hogy az Engedményezési szerződést tartalmazó okirat nem áll a felperes rendelkezésére, nem eshet a terhére, az I. rendű alperesnek – úgy is, mint a felperes volt vezető tisztségviselőjének és úgy is, mint engedményesnek – akár nála volt még az engedményezési szerződés okirata, akár nem, nyilvánvalóan tudomással kellett bírnia annak tartalmáról. Az a tény, hogy annak létezését letagadta, kiadni nem kívánta, a tartalmáról semmilyen információval nem szolgált sem a pert megelőzően, sem annak megindítását követően, nem teheti lehetetlenné a felszámoló perindításának sikerességét. Az I. rendű alperes rosszhiszemű, felróható magatartása az ő terhére kell essen. Az I. rendű alperes egyébként semmilyen módon nem bizonyította, hogy a felperes iratainak lefoglalása valóban megtörtént, nem igazolta azt sem, hogy azokat egyáltalán mikor, mely hatóság foglalta le, és azt sem, hogy a lefoglalt iratoknak részét képezte volna az Engedményezési szerződés is (BDT2020. 4121. számú eseti döntés). Ezért a fentiek alapján a Pp. 265. § (2) bekezdés a) és c) pontjai alapján a bizonyítási szükséghelyzet szabályait kellett volna alkalmazni és a felperes által bizonyítandó tényeket valósnak kellett volna elfogadni.

[47] Végezetül a Pp. 21. § (2) bekezdés a) pontja alapján 239.280.168 forint pertárgyértékre figyelemmel, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (3) és (4) bekezdései alapján az alperesek első- és másodfokú perköltségben való marasztalását kérte.

[48] Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben marasztalását kérték.

[49] Az I. rendű alperes ellenkérelmében kiemelte: amennyiben nem ismert a támadott szerződés tartalma, az eredeti állapot sem állítható helyre, mert a felek közötti elszámolás nem történhet meg, az érvénytelenség megállapítása esetén a felperes ellentételezés nélkül jutna vagyoni értékű joghoz. Az Engedményezési szerződésben a felek a jelzálogjog átruházásáról nem rendelkeztek, a „Megállapodás” 1. pontjában egyértelműen szerepel, hogy az Engedményezési szerződésben csupán a követelést és annak járulékait ruházták az I. rendű alperesre. Ugyancsak a „Megállapodás” tartalmazza (2. pont) a jelzálogjog átruházására irányuló szerződéses akaratot. Mindezekre tekintettel az Engedményezési szerződés eredményes megtámadása sem vezethet a jelzálogjog visszajegyzéséhez.

[50] A II. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében lényegében az elsőfokú ítéletben foglaltakat, valamint a felek elsőfokú eljárásban előadott nyilatkozatait ismételte

meg, ezek mellett kiemelte, hogy a felperes a fellebbezésében semmilyen új tényt vagy jogi álláspontot nem állított, továbbá kijelentette, hogy az elsőfokú eljárásban előadottakat változatlanul fenntartja.

[51] A felperes az alperesek fellebbezési ellenkérelmeire tett észrevételében kiemelte: a II. rendű alperes nem élt fellebbezéssel, ezért az elsőfokú ítéletnek a per megszüntetésére irányuló kérelem elutasítására vonatkozó indokai nem képezhetik a másodfokú eljárás tárgyát.

[52] A perben az I. rendű alperesnek kellett volna előadnia és bizonyítania, hogy az eredeti állapot helyreállítása esetén a felperest milyen szolgáltatás terheli. A „Megállapodás” 2. pontja alapján egyértelműen megállapítható, hogy a követelést biztosító jelzálogjog átruházása is megtörtént a követelés átruházásával.

[53] A Fővárosi Ítéltábla a tényállást az alábbiakkal egészíti ki:

[54] A felperes felszámolási eljárása megindításának kezdő időpontja 2020. december 18. napja.

[55] A fellebbezés az alábbiak miatt alapos.

[56] Az elsőfokú bíróság az ítéletében javarészt helytállóan rögzített tényekből helytelenül vonta le, hogy ezek alapján nem lehet megállapítani a perben támadott Engedményezési szerződés létét, illetve releváns tartalmát, és e következtetéséből fakadóan alaptalanul utasította el a felperes Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított keresetét.

[57] Az ítéltábla mindenekelőtt leszögezi a következőket:

[58] A Pp. 370. § (1) bekezdése alapján – a fellebbezés korlátaira tekintettel – nem kellett állást foglalnia az alperesek elsőfokú eljárásban előterjesztett, per megszüntetésére irányuló kérelme elutasításának az elsőfokú ítéletben kifejtett indokairól. A felperes elsődleges fellebbezési kérelme az elsőfokú ítélet kereset szerinti megváltoztatására irányult, a felülbírálat során az ítéltábla az alperesek fellebbezési ellenkérelmének kizárólag az ezzel összefüggésben álló érveit vehette figyelembe.

[59] Az I. rendű alperesnek a törvényszékhez 17. sorszám alatt benyújtott – a fellebbezési ellenkérelme szerint fenntartott – beadványában kifejtettekkel szemben az ítéltábla kiemeli: az I. rendű alperes keretbiztosítéki jelzálogjogát, valamint a II. rendű alperes tulajdonjogát a per során jegyezték be (vissza) a perbeli ingatlanra, így a felperes erre való tekintettel a Pp. 185. § (1) bekezdése alapján megváltoztathatta a keresetét.

[60] Annak sem volt akadálya továbbá, hogy a felperes a Cstv. 40. § (1a) bekezdése alapján a Ptk. érvénytelen szerződésre vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazását, az eredeti állapot helyreállítását és az I. rendű alperes javára bejegyzett zálogjog törlését is kérje. Az

érvénytelenség jogkövetkezményének alkalmazása körében az eredeti állapot helyreállítását célzó, az I. rendű alperes zálogjogának törlése és a felperes e jogának visszajegyzése iránti, azaz a zálogjog visszaadására irányuló kereseti kérelem az anyagi jog folytán olyan szoros egységet alkot, hogy nem minősül valódi tárgyi keresethalmazatnak. Ezen kérelmek tekintetében a felperes lényegében egy követelést érvényesít, a tényállítás sem különbözik, mivel mindegyik kereseti kérelme az érvénytelenségből és az eredeti állapot helyreállításából mint jogkövetkezményből adódik.

[61] Az ügy érdeme körében az ítéltábla előrebocsátja, hogy a Cstv. adott ügyben irányadó rendelkezései a következők:

[62] A 40. § (1) bekezdése szerint a felszámolást elrendelő végzés közzétételének időpontjától számított 1 éves jogvesztő határidőn belül a hitelező – vagy az adós nevében a felszámoló – a bíróság [6. § (1) bekezdés] előtt keresettel megtámadhatja az adósnak [a]) a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző öt éven belül és azt követően megkötött, az adós vagyonának csökkenését eredményező szerződését vagy más jognyilatkozatát, ha az adós szándéka a hitelező vagy a hitelezők kijátszására irányult, és a másik fél erről a szándékról tudott vagy tudnia kellett, [b]) a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző három éven belül és azt követően megkötött szerződését vagy más jognyilatkozatát, ha annak tárgya az adós vagyonából történő ingyenes elidegenítés, illetve a vagyont terhelő ingyenes kötelezettségvállalás vagy a harmadik személy javára feltűnően aránytalan értékkülönbséggel megkötött visszerthes jogügylet.

[63] Az (1a) bekezdés szerint a jogügyletek eredményes megtámadása esetén a Ptk. érvénytelen szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. A felszámoló és a hitelező érvénytelenség címén kérheti az eredeti állapot helyreállítását és a vagyontárgyra a vagyontárgy elidegenítését követően alapított és közhiteles nyilvántartásba bejegyzett jog törlését is.

[64] A (3) bekezdés szerint, ha az adós a többségi befolyása alatt álló gazdálkodó szervezettel, továbbá, ha a gazdálkodó szervezet a tagjával vagy vezető tisztségviselőjével, illetve annak hozzátartozójával köt szerződést, az (1) bekezdés a) és b) pontjainak alkalmazásában 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 közti szerződéskötése esetén.

[65] A Ptk. 6:108. § (1) bekezdése szerint érvénytelen szerződésre jogosultságot alapítani és a szerződés teljesítését követelni nem lehet. Az érvénytelenség további jogkövetkezményeit a bíróság a fél erre irányuló kérelme alapján – az elévülés és az elbirtoklás határai között – alkalmazza.

[66] A 6:112. § (1) bekezdése szerint érvénytelen szerződés esetén bármelyik fél kérheti a nyújtott szolgáltatás természetbeni visszatérítését, ha maga is természetben visszatéríti a számára nyújtott szolgáltatást. A visszatérítési kötelezettség az elévülési vagy az elbirtoklási idő elteltétől függetlenül terheli az eredeti állapot helyreállítását kérő felet.

[67] Az elsőfokú bíróság tévedett, amikor a rendelkezésére álló bizonyítékok, illetve a felek nyilatkozatai alapján arra jutott, hogy (1) a felperes által támadott engedményezési szerződés létrejött, tartalma nem állapítható meg, így az sem, hogy abban a felek

rendelkeztek a követelést biztosító jelzálogjogról, illetve, hogy (2) az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek a felek 2019. november 12. napján kelt „Megállapodása” az alapja.

[68] Az I. rendű alperes a perben nem vitatta, hogy a felperes által támadott Engedményezési szerződés alapján megszerezte a felperestől a cég3 kötelezettel szembeni, 231.808.260 forint összegű követelést és járulékait. Azt a tényt sem vitatta, hogy a fenti követelést biztosította a felperes javára az ingatlan-nyilvántartásban a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára 2014. április 23. napján III/9. pontban 392.000.000 forint erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog.

[69] Mindezek alapján e tényeket a Pp. 203. § (2) bekezdés a) pontja alapján a perben bizonyítotttnak kellett tekinteni.

[70] Ugyanakkor a fenti tényeket a felperes és az I. rendű alperes között 2019. november 12. napján létrejött „Megállapodás” nélkül is bizonyítja, hiszen annak 1. pontjában a felek egyértelműen rögzítették, hogy 2019. május 28. napján engedményezési szerződést kötöttek, melyben a felperes az I. rendű alperesre ruházta át a cég3 felszámolási eljárásába bejelentett 231.808.260 forint követelését, annak valamennyi járulékával együtt; míg a 2. pontban azt is kijelentették, hogy e követelés biztosítékát képezi az Ingatlanra 392.000.000 forint erejéig fennálló keretbiztosítéki jelzálogjog.

[71] A „Megállapodás” 3. pontjában ezen előző pontok lefektetése után „egyeztek meg” a felek abban, hogy a követelés átruházásával együtt az azt biztosító jogok átruházását is az engedményezési szerződés részének tekintik. Egyben kijelentették, hogy megerősítik a 2. pontban említett biztosítékra vonatkozó megegyezésüket.

[72] A „Megállapodás” fent ismertetett rendelkezései alapján kétségtelenül megállapítható, hogy a perbeli ingatlanra a felperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog a felperes és az I. rendű alperes között 2019. május 28. napján létrejött engedményezési szerződés alapján szállt át az I. rendű alperesre. Ezt a tényt egyébként az ingatlan-nyilvántartás III/23. pontjában szereplő megjegyzés (engedményezés a III/9. sorszám alatti törölt bejegyzés rangsorában) is egyértelműen igazolja, az pedig a kereset érdeméről való döntés szempontjából teljesen közömbös, hogy az ingatlan-nyilvántartásba az I. rendű alperes javára történő bejegyzés a „Megállapodás” alapján történt meg.

[73] A zálogjog – amint erre a felperes helytállóan hivatkozott – az engedményezés folytán a Ptk. 5:99. § (1) bekezdése, illetve 6:193. § (3) bekezdése alapján szállt át az I. rendű alperesre, aminek azért van jelentősége, mert ezáltal közömbös, hogy a „Megállapodás” 3. pontjában a felek „megegyezésként” is rögzítették a zálogjog átszállását és így irreleváns az is, hogy a felperes a „Megállapodást” nem támadta meg.

[74] A „Megállapodás” érdemi szerepe a jelzálogjog átszállásának bejegyzéséhez való hozzájárulás, mint a Ptk. 5:99. § (1) bekezdése által kötelezően kiadandó engedély volt.

[75] A „Megállapodás” megkötésekor hatályos Inytv. 32/A. § (1) bekezdése szerint a jelzálogjog bejegyzéséhez nem volt szükséges az engedményezési szerződést csatolni [Követelés engedményezése esetén az engedményesre átszálló jogoknak és tényeknek az engedményes javára történő bejegyzéséhez az erre irányuló kérelemhez elegendő az engedményezés tényét és az engedményező bejegyzési engedélyét tartalmazó okirat (engedményezési okirat) csatolása, ha az egyébként megfelel a 32. § (1) bekezdés a)–e) pontjaiban, valamint a 32. § (3)–(5) bekezdéseiben foglalt követelményeknek].

[76] A felek 2019. május 28. napján megkötött engedményezési szerződésével a felperesnek a hitelezői igények kielégítését szolgáló vagyona vitathatatlanul csökkent [Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pont].

[77] Tekintettel arra, hogy a szerződés megkötésének időpontjában az I. rendű alperes a felperes vezető tisztségviselője volt, a Cstv. 40. § (3) bekezdése alapján vélelem szült amellet, hogy a szerződés megkötésekor az adós (felperes) szándéka a hitelező vagy a hitelezők kijátszására irányult, és a másik fél erről a szándékról tudott vagy tudnia kellett.

[78] Az ítéltábla a felülbírálat során észlelte, hogy az elsőfokú bíróság anyagi pervezetése ehhez képest nem terjedt ki a Cstv. 40. § (3) bekezdése alapján az I. rendű alperesre háruló bizonyítási teherre való figyelmeztetésre.

[79] Az ítéltábla e megállapítását a 9. sorszámú végzésében, a Pp. 370. § (4) bekezdése alapján közölte a felekkel és a 369. § (4) bekezdése alapján tájékoztatta a fellebbező felperest, hogy kizárólag kérésére veszi figyelembe, hogy az elsőfokú bíróság anyagi pervezetése nem volt megfelelő, illetve, hogy csak ebben az esetben végzi el a saját jogi álláspontja szerint helyes anyagi pervezetést. Felhívta egyben a felperest ezirányú nyilatkozatának megtételére.

[80] A felperes a 2024. június 26. napján érkezett beadványában kérte, hogy a másodfokú bíróság vegye figyelembe az elsőfokú bíróság nem megfelelő anyagi pervezetését a Cstv. 40. § (3) bekezdésében felállított vélelemre tekintettel, továbbá, hogy végezze el a saját jogi álláspontja szerinti helyes anyagi pervezetést.

[81] Az ítéltábla a 12. sorszámú végzésében, a Pp. 369. § (4) bekezdés alkalmazásával, a Pp. 237. § (1) bekezdése alapján közölte a felekkel, hogy a közhiteles cégnyilvántartás nyilvánosan elérhető adatai szerint az ügyben támadott – 2019. május 28. napján kelt – szerződés megkötésekor az I. rendű alperes a felperes vezető tisztségviselője volt, így a Cstv. 40. § (3) bekezdésében szereplő vélelmet a perben alkalmazni kell, továbbá a felállított vélelemre tekintettel az I. rendű alperesre hárul a 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti kereset esetében annak bizonyítása, hogy a per tárgyát képező ügylet megkötésekor nem tudott vagy nem kellett tudnia arról, hogy az adós szándéka a hitelező vagy a hitelezők kijátszására irányult; a b) pont szerinti kereset esetében pedig, hogy az ügylet nem volt ingyenes. A fentiekre tekintettel felhívta az I. rendű alperest, hogy – a felperessel is közvetlenül közlendően – 8 napon belül (1) adja elő a ténybeli és jogi érvelését arról, hogy a per tárgyát képező ügylet megkötésekor tudott-e az adósnak arról a szándékaról, hogy az ügylet a hitelező vagy a hitelezők kijátszására irányul, illetve, hogy az adóssal kötött ügylete visszterhes volt-e; (2) terjessze elő a bizonyítékait, bizonyítási indítványait a fentiekre vonatkozó tényállításai alátámasztására. A Pp. 237. § (2) bekezdése alapján figyelmeztette az I. rendű alperest, hogy az érdekébe tartozó bizonyíték, bizonyítási indítvány előterjesztésének elmulasztása vagy a bizonyítás sikertelensége a terhére értékelendő, továbbá, hogy amennyiben a felhívásra a megadott határidőben nem nyilatkozik, az ítéltábla – a fellebbezés korlátaira tekintettel – a fellebbezés, a fellebbezési ellenkérelmek és azokra tett észrevételek alapján bírálja felül az elsőfokú bíróság ítéletét [Pp. 370. § (1)–(4) bekezdései].

[82] A 12. sorszámú végzést az I. rendű alperes jogi képviselője 2025. november 6. napján átvette (letöltötte), a felhívásra azonban az I. rendű alperes nem nyilatkozott, bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, így a perben a támadott jogügylet esetében a Cstv. 40. § (3) bekezdése szerint a felek rosszhiszemősége vélelmezendő.

[83] A Fővárosi Ítéltábla az előzőekben kifejtettekre tekintettel megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 2019. május 28. napján létrejött engedményezési szerződés a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjába ütközése miatt érvénytelen.

[84] Ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, az érvénytelenség jogkövetkezményeként a Cstv. 40. § (1a) bekezdése értelmében – figyelemmel a Ptk. 6:112. § (1) bekezdésében írtakra – az eredeti állapot helyreállítása címén, a Ptk. 5:171.§-a és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (új Inytv.) 2025. január 15. napján hatályba lépett, de a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó 58. § (1) bekezdése alapján elrendelve a felperesnek az Ingatlan tulajdoni lapja III/9. pontjából törölt keretbiztosítéki jelzálogjogának az eredeti ranghelyen történő (újbóli) bejegyzését, valamint az I. rendű alperes III/23. pontban bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjoga, továbbá az új Inytv. 68. § (7) bekezdése alapján a III/29. sorszámu, perindítás tényére vonatkozó bejegyzés törlését, a II. rendű alperest pedig a Ptk. 5:86. § (2) bekezdésében, valamint az 5:93. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltakra figyelemmel mindezek tűrésére kötelezte.

[85] Az ítéltábla végül kiemeli: az I. rendű alperes a per során, a 2022. november 3. napján megtartott perfelvételi tárgyaláson tényként állította, hogy az engedményezési szerződés alapján teljesített. A felperes az I. rendű alperes teljesítését nem ismerte el.

[86] Az I. rendű alperes a teljesítésére vonatkozó állítása alátámasztására azzal érvelt, hogy „objektíve teljesítenie kellett [...], hiszen a jelzálogjog átjegyzése megtörtént”. Magyarán a jelzálogjog bejegyzését a tényállítása bizonyítékaként jelölte meg. [Ezért a teljesítése igazolása érdekében a Pp. 237. § (2) bekezdése szerinti anyagi pervezetés szükségessége nem merült fel.]

[87] A jelzálogjog I. rendű alperes javára történő bejegyzése az I. rendű alperesnek az Engedményezési szerződés alapján történő teljesítését azonban önmagában nem bizonyítja, így a felperes terhére a Ptk. 6:112. § (1) bekezdése szerinti visszatérítési kötelezettség nem volt megállapítható, ezért az ítéltábla az I. rendű alperes részére visszajáró szolgáltatás teljesítéséről való döntést mellőzte.

[88] A Pp. 83. § (1) bekezdése alapján – figyelemmel a 87. § (1) bekezdésében írtakra – egyetemlegesen kötelezte az alpereseket a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) és (4) bekezdései alapján megállapított, jogtanácsosi munkadíjból álló első- és másodfokú perköltség felperesnek történő megfizetésére. Az alperesek perköltsége a Pp. 83. § (5) bekezdése alapján a maguk terhén marad.

[89] A fellebbezés eredményre vezetett, ezért a Pp. 87. § (1), 101. § (1) és a 102. § (1) bekezdései alapján az alperesek egyetemlegesen kötelesek megfizetni az államnak az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 62. § (1) bekezdésének v) pontja alapján feljegyzett, összesen 4.000.000 forint kereseti- és fellebbezési illetéket a 2023. január 1. napján hatályba lépett, a polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által megelőlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet módosításáról szóló 26/2022. (XII. 6.) IM rendeletben meghatározott módon [Itv. 78. § (4) bekezdés, 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés].

[90] Az ítéltábla tájékoztatja az alpereseket, hogy a fizetendő illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé, az állami adó- és vámhatóság illetékbevételi számlájának száma: 10032000-01070044-09060018. Az illeték megfizetése során az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát közleményként fel kell tüntetni.

[91] A II. rendű alperes az elsőfokú bíróság 32.G.42.035/2021/12. számú végzésével szembeni fellebbezésekor a 7.000 forint fellebbezési illetéket nem fizette meg, fellebbezése viszont nem vezetett eredményre, ezért az elsőfokú bíróság az ítéletében helyesen kötelezte annak megfizetésére [Pp. 101. § (1) bekezdés].

Budapest, 2025. december 10.

Dr. Rápolti Barbara s. k.
a tanács elnöke

Dr Mizerák Judit s. k.
előadó bíró

Dr. Pesti Zsuzsanna s. k.
bíró