



## **Fővárosi Ítéltábla**

**Az ügy száma.: 14. Gf.40.248/2022/6/I.**

**A felperes:** felperes1 Fővállalkozási Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság „felszámolás alatt” (cím1)

**A felperes képviselője:** Semjén Ügyvédi Iroda (cím2; ügyintéző: dr. Semjén István ügyvéd)

**Az I. rendű alperes:** alperes1 Korlátolt Felelősségű Társaság „felszámolás alatt” (cím3)

**Az I. rendű alperes képviselője:** Dr. Réder Ügyvédi Iroda (cím4, ügyintéző: dr. Réder Erika ügyvéd)

**A II. rendű alperes:** alperes2 INVESTMENTS LTD CO (cím5)

**A II. rendű alperes képviselője:** Kussinszky és Juhász Ügyvédi Iroda (cím6, ügyintéző: dr. Kussinszky Péter ügyvéd)

**A III. rendű alperes:** alperes3 Korlátolt Felelősségű Társaság (cím7)

**A III. rendű alperes képviselője:** dr. Lukácsy Beáta kamarai jogtanácsos

**Az V. rendű alperes:** alperes4 Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (cím8)

**Az V. rendű alperes képviselője:** dr. Szabó János Ügyvédi Iroda (cím9)

**A VI. rendű alperes:** alperes5 Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím10)

**A VII. rendű alperes:** alperes6 Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (cím11)

**A VII. rendű alperes képviselője:** Dr. Cserich és Dr. Gyovai Ügyvédi Iroda (cím12, ügyintéző: dr. Cserichné dr. Gyovai Judit ügyvéd)

**A VIII. rendű alperes:** alperes7 Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím13)

**A VIII. rendű alperes képviselője:** dr. Kain Beáta kamarai jogtanácsos

**A IX. rendű alperes:** alperes8 Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím14)

**A IX. rendű alperes képviselője:** Szabó Andrásné dr. Durszt Ildikó kamarai jogtanácsos

**A X. rendű alperes:** alperes9 (cím15)

**A XI. rendű alperes:** alperes10 Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím16)

**A XI. rendű alperes képviselője:** dr. Rác László kamarai jogtanácsos

**A XII. rendű alperes:** alperes11 Önkormányzata cím17)

**A XIII. rendű alperes:** alperes12 Önkormányzata (cím18)

**A XIII. rendű alperes képviselője:** dr. Scheirich Gyula kamarai jogtanácsos

**A XIV. rendű alperes:** alperes13 Korlátolt Felelősségű Társaság (cím19)

**A XIV. rendű alperes képviselője:** dr. Mohai Máté István ügyvéd (cím20)

**A per tárgya:** szerződés érvénytelensége

**A fellebbezést benyújtó fél:** I. rendű alperes

**Az elsőfokú bíróság:** Fővárosi Törvényszék

**A fellebbezéssel támadott határozat száma:** 20.G.40.571/2020/123-III.

### R é s z í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett rendelkezését azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a helység<sup>4</sup> belterület 7659/63 hrsz.-ú ingatlanként megjelölt ingatlan helyrajzi száma helyesen "n"5/63.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 3.000.000 (hárommillió) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget és az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### I n d o k o l á s

I.

[1] A felperes a jelen másodfokú eljárás tárgyát képező részítélettel elbírált keresetében a helység<sup>1</sup> belterület "n"1/2. hrsz.-ú, a helység<sup>2</sup> belterület "n"2 hrsz.-ú, a helység<sup>2</sup> belterület "n"3 hrsz.-ú, a helység<sup>3</sup> belterület "n"4/13 hrsz.-ú, a helység<sup>4</sup> belterület "n"5/60 hrsz.-ú, és a helység<sup>4</sup> belterület "n"5/63 hrsz.-ú ingatlanok (a továbbiakban: perbeli ingatlanok) vonatkozásában 2012. július 9-én létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségére tekintettel az eredeti állapot helyreállítását, a tulajdonjoga visszajegyzésének elrendelését kérte az alperesek túsra kötelezésével. Keresetének jogi alapjaként elsődlegesen a csodeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 40. § (1) bekezdés b) pontjában írt ingyenességre, illetőleg feltűnő értékaránytalanságra, másodlagosan

a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltakra hivatkozott. Előadása szerint a keresetindításra előírt szubjektív határidő a pénzügyesektől kapott tájékoztatásokra és az I. rendű alperessel történt egyeztetésre is figyelemmel 2015 májusában kezdődött.

## II.

[2] Az I. rendű alperes elsődleges kérelme a per megszüntetésére irányult, míg érdemben kérte a kereset elutasítását. Hivatkozott az 1 éves objektív és a 90 napos szubjektív perindítási határidő felperes általi elmulasztására. Azzal is érvelt, hogy a szerződések nem érvénytelenek a vételár meg nem fizetése okán. Álláspontja szerint az eredeti állapot helyreállításának akadályát képezik az időközben általa végzett átalakítások, beruházások.

[3] Az ügygondnok által képviselt II. rendű alperes, valamint a III., V., VII., XI. és XII. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

[4] A VIII. rendű alperes a kereset elutasítását kérte.

## III.

[5] Az elsőfokú bíróság részítéletével megkereste a helység1 ingatlanra vonatkozóan a helység1 Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát, a helység2i ingatlanokra vonatkozóan a megye1 Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali osztályát, a helység3i ingatlanra vonatkozóan a megye2 Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályát, míg a helység4i ingatlanokra vonatkozóan a megye3 Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlannyilvántartási Osztályát az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése, illetve a felperes 1/1 arányú tulajdonjogának visszajegyzése iránt. A II-III. rendű és V-XIV. rendű alpereseket kötelezte a felperes 1/1 arányú tulajdonjogának visszajegyzésének tűrésére.

### III.1.

[6] Határozatának indokolásában tényként állapította meg, hogy a felperes mint eladó és az I. rendű alperes mint vevő között 2012. július 9-én a hat perbeli ingatlanra adásvételi szerződés jött létre. A szerződéseket a felperes részéről személy1 vezérigazgató, az I. rendű alperes részéről személy6 ügyvezető írta alá, míg azokat személy2 ügyvéd ellenjegyezte.

[7] A helység1i ingatlan vételárát a felek 28.110.000 forintban határozták meg, a szerződés 2. pontjában rögzítették, hogy az ingatlan tulajdoni lapján a II. rendű alperes javára szólóan 380.000 EUR erejéig jelzálogjog bejegyzés szerepel. A helység2i "n"2 hrsz.-ú ingatlan vételárát 173.629.000 forintban határozták meg, a szerződés 2. pontban rögzítették, hogy az ingatlan tulajdoni lapján a következő bejegyzések szerepelnek: a Közép-Dunavölgyi Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság javára tartós környezetkárosodás ténye; a VIII. rendű alperes javára keretbiztosítéki jelzálogjog 1.300.000.000 forint erejéig; a III. rendű alperes javára vezetékjog 2811 nm területre; a helység2 Város Polgármesteri Hivatal javára jelzálogjog 48.393.192 forint erejéig és végrehajtási jog 48.393.192 forint erejéig. A helység2i "n"3 hrsz.-ú számú ingatlan vételárát 3.308.566 forintban határozták meg. A szerződésben rögzítették, hogy az ingatlan tulajdoni lapja a következő bejegyzéseket tartalmazza: a IX. rendű alperes javára bányászolgalmi jog; a helység2 Város Polgármesteri Hivatal javára jelzálogjog 48.393.192 forint erejéig és végrehajtási jog 48.393.192 forint

erejéig. A helység3i ingatlan vételárát 547.049.000 forintban állapították meg. A szerződés 2. pontjában rögzítették az ingatlan tulajdoni lapján található bejegyzéseket a következők szerint: a XII. rendű alperes javára vezetékjog 425 nm területre; a VII. rendű alperes javára vezetékjog 26 nm területre; a VI. rendű alperes javára vezetékjog 425 nm területre; a cég1 Magyarország Zrt. javára bányaszolgalmi jog; az V. rendű alperes jogelődje (helység1 Hitel- és Fejlesztési Zrt.) javára keretbiztosítéki jelzálogjog 700.000.000 forint erejéig. A helység4i "n"5/60 hrsz.-ú ingatlan vételárát 48.393.192 forintban állapították meg. A szerződésben rögzítették, hogy az adásvétel időpontjában az ingatlan tulajdoni lapján bejegyzésként szerepel a helység2 Város Polgármesteri Hivatal javára jelzálogjog és végrehajtási jog 48.393.192 forint erejéig. A helység4i "n"5/63 hrsz.-ú ingatlan vételárát 19.103.000 forintban határozták meg. A szerződés 2. pontjában rögzítették, hogy az adásvétel időpontjában az ingatlan tulajdoni lapja tartalmazza a helység2 Város Polgármesteri Hivatal javára 48.393.192 forint erejéig bejegyzett jelzálogjogot.

[8] A szerződések 3. pontja szerint a kikötött vételár teljesítése 2013. január 31-ig esedékes. Az 5. pont alapján az ingatlanok birtokbaadására a szerződések aláírásának napján kerül sor. A szerződések 6. pontja szerint az eladó a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásával engedélyezi, hogy a szerződéssel érintett ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog a Vevő javára 1/1 arányban „Vétel” jogcímen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

[9] Valamennyi ingatlanra bejegyezték az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonjogát.

[10] A perben nem álló gazdasági társaság 2012. október 8-án benyújtott kérelmére indult felszámolási eljárásban a felperes 2014. június 23-i hatállyal felszámolás alá került.

[11] A 2012. április 23-tól 2016. március 23-ig bejegyzett felperesi vezető tisztségviselő – személy1 – a felszámoló felszólítását 2014. július 15-én átvette, azonban a Cstv. 31. §-ban foglalt kötelezettségének nem tett eleget, a felszámolás kezdő időpontját megelőző nappal záróleltárt, éves beszámolót, zárómérleget, adóbevallást, iratokat a felszámolónak, illetőleg az adóhatóságnak nem adott át. 2014. július 25-én e-mailben arról tájékoztatta a felszámolót, hogy ügyvezetői megbízása megszűnt, egyúttal megjelölte személy2-t meghatalmazottjaként. személy2 2014. augusztus 5-én – magát személy3 nem bejegyzett felperesi ügyvezető megbízottjaként megjelölve – a felperest érintő peres iratokat kívánt átadni a felszámolónak.

[12] 2014. szeptember 5-i hitelezői választmányi ülésen felmerült, hogy a felperesnek vannak ingatlanai. A jelenlévő személy4 hitelező megemlítette, hogy a felperesnek korábban voltak más ingatlanai is, egyúttal megígérte, hogy azokról listát fog küldeni a felszámolónak. 2014. szeptember 12-én személy4 a felszámolónak és a választmányi ülésen jelen volt hitelezőknek megküldött – melléklet nélküli – elektronikus levélben közölte a választmányi ülésről készült jegyzőkönyvvel kapcsolatos észrevételei, az e-mail a korábbi ingatlanokra vonatkozó információt nem tartalmazott.

[13] Az illetékes cégbíróság személy3 2017. (helyesen 2014.) április 1-jével megválasztott vezető tisztségviselő cégnyilvántartásba történő bejegyzése iránti kérelmét a 2014. augusztus 27-én kelt és 2014. október 13-án jogerőre emelkedett végzésével elutasította.

[14] 2014. október 1-jén személy<sup>3</sup> a felperes bejegyzés alatt álló ügyvezetőjeként tájékoztatta a felszámolót, hogy a társaság tevékenységzáró mérlegét, és az annak mellékletét képező vagyonelemtárt 2014. október 15-ig átadja, amelyre azonban nem került sor.

[15] 2015. február 18-án személy<sup>4</sup> egy listát adott át a felszámolónak, amely – egyebek mellett – tartalmazta a perbeli ingatlanokat azzal, hogy azok mikor és kinek a részére kerültek értékesítésre. A felszámoló ezt követően beszerezte az ingatlanokra vonatkozó tulajdoni lapokat és adásvételi szerződéseket az illetékes földhivataloktól, majd a vételár teljesítését illetően tájékozódott az adós számlavezető bankjainál. Az utolsó banki információt 2015. május 7-én kapta meg.

[16] A felperesi felszámoló 2015. május 7-én peres eljárások előtti egyeztetést folytatott egyebek mellett az I. rendű alperes jogi képviselőjével, aki a jogvita peren kívüli rendezése érdekében ajánlat megtételét vállalta, amelyre végül nem került sor.

[17] Az I. rendű alperes a 2016. gazdasági év eredményének terhére 29 millió forint, a 2017. gazdasági év eredményének terhére 43 millió forint, a 2018. gazdasági év eredményének terhére 26.328.000 forint osztalék kifizetéséről határozott.

### III.2.

[18] Az elsőfokú bíróság határozatának jogi indokolásában a Fővárosi Ítéltábla 14.Gpkf.44.918/2017/5. számú végzésére is utalással rögzítette, hogy az I. rendű alperes alaptalanul hivatkozott az 1 éves jogvesztő határidő elmulasztására, ezért nem volt helye a per megszüntetésének. Az I. rendű alperes iratellenesen állította, hogy a 4.G.45.212/2015/2. számú végzéssel a jelen ügyben előterjesztett keresetlevelet utasította el a bíróság. Ezzel szemben a 2015. május 13-án, azaz a jogvesztő határidőn belül benyújtott keresetlevél elutasítására a 4.G.40.642/2016/3. számú végzéssel került sor. Ezt követően a régi Pp. 132. § (1) bekezdése alapján, az abban meghatározott határidőn belül ismételt benyújtott keresetlevél a pótlólag előterjesztett perbevonást tartalmazó beadvánnyal együtt szabályszerűen benyújtottnak minősül, melyből következően a keresetlevél 2015. május 13-án benyújtottnak tekintendő.

[19] A Cstv. 1. § (3) bekezdésére utalással rámutatott, hogy a Cstv. 40. §-a által nevesített megtámadási keresetek célja, hogy a felszámolási vagyonba visszajuttassanak vagyonrészeket annak érdekében, hogy azok a hitelezői igények kielégítésének alapját képezhessék, melyből következően a Cstv. 40. § (1) bekezdése szerinti 90 napos szubjektív perújítási határidőt nem lehet megszorítóan értelmezni. Annak vizsgálatakor figyelemmel kell lenni valamennyi lényeges körülményre. A 90 napos elévülési jellegű határidő kezdő időpontja az az időpont, amikor a felszámoló a keresettel támadott szerződés tartalmát és egyéb releváns körülményeket megismerte, a szerződés megtámadhatóságát felismerhette, a megtámadás törvényes okáról ténylegesen tudomást szerzett (BH2017. 65). A Kúria eseti döntésének (Gfv.VIII.30.338/2013/4.) felhívásával kifejtette, hogy ha a vezető tisztségviselő az iratokat nem adta át vagy nem határidőben adta át, nem biztosította a hozzáférést, akkor a felszámolónak mindent meg kell tennie, hogy az adós vagyonát felkutassa a korábbi szerződések átvizsgálása érdekében azért, hogy a hitelezők részére minél nagyobb kielégítési fedezetet tudjon biztosítani.

[20] Az adott esetben a felperes iratanyagát nem adták át a felszámoló részére. Az I. rendű alperes hivatkozásával szemben személy<sup>2</sup> ügyvéd nem a felperesi társaság teljes iratanyagának átadását kínálta fel, csupán a peres iratokét, amelyet bizonyít a felperes által csatolt jegyzőkönyv. A felszámoló rendelkezésére állt ugyan az adós 2010. évi mérlege, abból azonban csak az olvasható ki, hogy az adott évben a felperes milyen ingatlanokkal rendelkezett, az viszont nem, hogy a 2010-es évet követően az ingatlanokból melyek, kinek és milyen feltételekkel kerültek eladásra.

[21] A 90 napos elévülési jellegű keresetindítási határidő számítása során nem a szerződésekről való tudomásszerzésnek van jelentősége, hanem annak, hogy a felszámoló a szerződések tartalmát és egyéb releváns körülményeket megismerve a szerződés megtámadhatóságát felismerte, a megtámadás törvényes okáról ténylegesen tudomást szerzett. Ehhez hitelt érdemlő ismerettel kell rendelkeznie az ügylet releváns, a vagyon csökkenésének, a vagyonkimentés célzatára következtetést engedő részleteiről, melyhez az adott esetben nem volt elegendő, hogy a szerződések létrejöttéről, az ingatlanok értékesítésének tényéről tudomást szerezzen. Nélkülözhetetlen volt, hogy a megtámadásra okot adó szerződések birtokában legyen, azok tartalmáról ugyanis csak az okiratokból tudott hitelesen meggyőződni. Az iratok átadása hiányában a felszámolónak a földhivataltól kellett beszereznie az adásvételi szerződéseket, továbbá egyéb módon meggyőződni arról, hogy a vételár kifizetésre került-e. Mindezekből következően a szerződésekről való tudomásszerzés csak egy lépése volt a szubjektív tudomásszerzésnek.

[22] Az I. rendű alperes nem bizonyította, hogy a hitelezők tájékoztatták a felperest a perbeli szerződésekről a hitelezői igényekben. Csupán két szerződést említettek, azonban az egyik kapcsán csak az merült fel, hogy a zálogjogosult értesítése nélkül került sor az eladásra, míg a helység<sup>3</sup>i ingatlanra vonatkozóan a felszámoló az igénybejelentés mellékleteként ugyan megkapta az adásvételi szerződést, az azonban nem tartalmazta valamennyi, a keresetindításhoz szükséges információt. Nem bizonyította azt sem, hogy személy<sup>4</sup> már a hitelezői gyűlésen tájékoztatta volna a felszámolót a perbeli szerződések tartalmáról, a 2014. szeptember 5-i hitelezői választmányi ülésről készült jegyzőkönyv alapján ilyen tájékoztatás nem történt. Az e körben meghallgatott tanúk vallomása sem támasztotta alá az állítását. Az I. rendű alperes által hivatkozott azon tényt, hogy személy<sup>4</sup> 2014. szeptember 12-i elektronikus levél mellékleteként megküldte a perbeli ingatlanok listáját a felszámolónak, cáfolta tanú<sup>1</sup> tanú vallomása. Ezt meghaladóan a tudomásszerzésre vonatkozó egyéb I. rendű alperesi felvetések konkrét tényállítás hiányában nem voltak figyelembe vehetők.

[23] A felperes csatolta azt a listát, amelyet személy<sup>4</sup> 2015. február 18-án adott át a felszámolónak, az okiratban az átadó személye és az átadás időpontja kitűnik, továbbá azon látható személy<sup>4</sup> neve és aláírása. személy<sup>4</sup> Gézané saját kézzel írt és aláírt okiratban úgy nyilatkozott, hogy a táblázatból az látható, hogy a férje adta át azt a felszámoló részére. Nem volt kétséges tehát számára az aláíró személye.

[24] Az elsőfokú bíróság nem adott helyt a felszámolási iratok becsatolására irányuló I. rendű alperesi bizonyítási indítványnak, mivel ahhoz kapcsolódóan konkrét tényállítást nem tett, továbbá az iratok nem tartoznak az I. rendű alperes részére kiadandó vagy bemutatandó okiratok közé a régi Pp. 190. § (2) bekezdése alapján. A szemle tartására vonatkozó indítvány is alaptalan volt a fentiek okán, továbbá a régi Pp. 188. § (1) bekezdése alapján azért, mert az

I. rendű alperes nem határozta meg, hogy mi az a lényeges körülmény, amelynek megállapításához vagy felderítéséhez a felszámolási iratok megismerése szükséges.

[25] A felperes a szerződésekben kikötött vételár megfizetésére vonatkozóan az I. rendű alperessel egyeztetést folytatott, a számlakivonatokat beszerezte, csak ezek birtokában állapíthatta meg a felszámoló, hogy a kifizetés nem történt meg. Az utolsó banki információt 2015. május 7-én kapta meg, ezért ez tekinthető tudomásszerzés időpontjának.

[26] A felperes nem bizonyította a Cstv. 40. § (3) bekezdésében foglalt feltételek fennállását, melyre tekintettel nem volt vélelmezhető a szerződések ingyenessége. Bizonyította ugyanakkor, hogy a vételár kikötése ellenére a felek tényleges szándéka az ingatlanok I. rendű alperes részére történő ingyenes átruházására irányult. Ezt igazolja, hogy az ingatlanok minden biztosíték, vételár előleg megfizetése nélkül a szerződéskötés napján az I. rendű alperes tulajdonába és birtokába kerültek, a felperes a vételár behajtását meg sem kísérelte. Szintén az ingyenességet támasztja alá, hogy az I. rendű alperes a 2012. évi mérlege szerint nem rendelkezett a vételárak kiegyenlítéséhez szükséges forrással. A mérleg és eredménykimutatás alapján a szerződések teljesítésének nem volt reális esélye, és az ügyvezetőnek az adott körülmények között nyújtott nagy összegű kölcsön is a valós fizetési szándék hiányára enged következtetni. Az ingyenességet támasztja alá az I. rendű alperes 2013. évi mérlege alapján számított rendkívül alacsony likviditási mutatója (0,3177), továbbá az is, hogy sem rövid, sem hosszú lejáratú hitelt nem vett fel a vételár megfizetése céljából. Nem hagyható figyelmen kívül az ingyenesség körében az sem, hogy a vételárat később sem fizette meg, ezzel szemben osztalék kifizetése történt.

[27] A fentiek okán a keresettel érintett szerződések a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjának 1. fordulataiba ütköznek, ezért érvénytelenek és a Cstv. 40. § (1a) pontja, valamint a régi Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani figyelemmel az 1997. évi CXLI tv. (Inytv.) 30. § (2) és 62. § (1) bekezdésére is.

[28] Utalt arra is az elsőfokú bíróság, hogy nem vizsgálta érdemben az I. rendű alperes értéknövelő beruházásokkal kapcsolatos védekezését, mivel annak körében értékelhető, konkrét tényállítást nem tett. személy5 felperesi munkavállaló meghatalmazásának szabályszerűsége vonatkozásában kételye nem merült fel. A felperes valamennyi perbeli nyilatkozatát jogi képviselője útján terjesztette elő, ezért nem volt akadálya annak, hogy az érvénytelenségi és a használati díj iránti kereset tárgyalását elkülönítse és az érvénytelenséggel kapcsolatban a régi Pp. 213. § (2) bekezdése alapján részítélettel döntsön.

#### IV.

[29] Az elsőfokú bíróság részítélete ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen kérte annak hatályon kívül helyezését és a per megszüntetését, másodlagosan annak megváltoztatását és a kereset elutasítását.

[30] Érvelése szerint a részítélet hatályon kívül helyezésének és a per megszüntetésének a régi Pp. 130. § (1) bekezdés h) pontja, a 157. § a) pontja, a 158. § (1) bekezdése és a 251. § (1) bekezdése alapján azért van helye, mert a felperes elmulasztotta a Cstv. 40. §-ában rögzített egyéves jogvesztő határidőt. Állította, hogy a felperes a régi Pp. 132. §-a alapján

2015. április 5-én ismételten benyújtott keresetlevelét a korábbi keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül elutasító 4.G.45.212/2015/2. számú végzés jogerőre emelkedését követő 30 napon túl nyújtotta be.

[31] Amennyiben az eredeti keresetlevél a fellebbezés kiegészítésben megjelölt 4.G.40."n"3/2016/3. számú végzéssel került elutasításra, akkor a régi Pp. 132. §-ára hivatkozással ismételten benyújtott keresetlevél nem tekinthető szabályszerűnek, mert abban a felperes nem jelölte meg félként az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett joggal rendelkezőket, őket csak az 1 éves jogvesztő határidőn túl vonta perbe, annak ellenére, hogy 4.G.40."n"3/2016/3. számú végzés utalt arra, hogy a keresetlevél ismételt benyújtása esetén perbe kell állítania az ingatlanokon bejegyzett joggal rendelkező személyeket és velük szemben is határozott keresetet kell előterjesztenie. A Fővárosi Ítéltábla 14.Gpkf.44.918/2016/5. számú végzése iratellenes, az valóltan tényálláson és téves jogi következtetésen alapult, továbbá az a perfeljegyzés tárgyában született, melyből következően nem tekinthető jelen fellebbezési eljárás során ítélt dolognak. Az 1 éves jogvesztő határidő elmulasztása körében részletesen kiemelte a Fővárosi Ítéltábla 11.Gf.40.260/2021/16. számú végzését, amely álláspontja szerint „precedens értékű”. Hangsúlyozta, hogy a keresetlevél jogi hatályai kizárólag akkor maradnak fenn, ha a 30 nap alatt újra benyújtott keresetlevél alakilag és tartalmilag kifogástalan (BDT2010. 2264.), illetőleg a felperes a korábbi hiányokat megfelelően pótolja (BH2014.8.361.), a nem szabályszerű ismételt benyújtás a jogi hatályok fenntartására nem alkalmas (KGD2002. 273.), az a keresetindításra megszabott határidőt nem hosszabbítja meg (BH2011. 77.). Az ingatlan tulajdonjogára irányuló pereknél következetes és határozott ítélkezési gyakorlat szerint kötelező perben állnia a per tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapján feltüntetett valamennyi jogosultnak független attól, hogy milyen jog vagy tény van a javára bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Ez esetben a tulajdoni lapon szereplő személyek között kényszerű pertársaság áll fenn, így a perben állásuk kötelező a régi Pp. 51. § a) pontja alapján. Az ismételten benyújtott keresetlevél a kifejtettek okán nem felelt meg a régi Pp. 121. § (1) bekezdésében foglaltaknak, amelyet igazol, hogy az elsőfokú bíróság 3. és 5. sorszámon hiánypótlásra hívta fel a felperest, továbbá a felperes csak 2017 májusában terjesztette ki keresetét a XI. rendű és a XII. rendű alperesekre, holott nevezettek már az eredeti keresetlevél benyújtásakor is „be voltak jegyezve” a tulajdoni lapok szerint.

[32] Sérelmezte személy5 perben történő eljárását, mivel vele a felperes jogellenesen kötött munkaszerződést, amely érvénytelen, ezért az érvénytelen munkaszerződésre alapított, a perben munkavállalóként nyilatkozattételre adott megbízás és meghatalmazás is semmis. Ez olyan súlyos jogsértés, ami a másodfokú eljárásban nem orvosolható.

[33] A részítélet hatályon kívül helyezését indokolja az is, hogy az elsőfokú bíróság az érvénytelenség és használati díj iránti kereset vonatkozásában nem hozott végzést az elkülönítésről, így a részítélet hozatalának feltételei nem állnak fenn.

[34] Amennyiben mégis történt elkülönítés, akkor a részítélet nem felel meg a régi Pp. 213. § (1) bekezdésében foglaltaknak, mivel az csak az érvénytelenség megállapítása iránti kereset jogkövetkezményét tartalmazza, amely önmagában a szerződések érvénytelenségének megállapítása nélkül nem lehet jogszerű. Ez is a részítélet hatályon kívül helyezését eredményező eljárásjogi szabálysértés.

[35] Kifogásolta, hogy nem állapítható meg, hogy a pertárgy érték meghatározása min alapul, melynek körében arra hivatkozott, hogy a kereseti kérelemben 951.157.152 forintot tüntetett fel a felperes, azonban a pertárgy értéke 819.592.758 forintban lett meghatározva.

[36] A részítélet nem alkalmas arra, hogy annak alapján bármilyen ingatlan-nyilvántartási átvezetés megtörténjen, mivel nem tartalmazza, hogy az I. rendű alperes pontosan milyen tulajdoni illetősége kerüljön törlésre és a jogcímet sem.

[37] Az elsőfokú bíróság olyan alpereseket is tűrésre kötelezett, akiknek semmilyen jogosultságok nincs az ingatanokon, így például a "n"6/2 hrsz. ingatlan vonatkozásában nem volt helye a II. rendű alperesen kívül bárki tűrésre kötelezésének.

[38] A felperes elmulasztotta a 90 napos szubjektív határidőt is. A felszámoló a felszámolás elrendelését követő 45 napon belül felhívja a hitelezőket, hogy 15 napon belül jelentsék be az adós általuk ismert vagyonát. A felhívás postai kézbesítésének idejére is figyelemmel a felszámolónak legkésőbb 2014. szeptember 16-ig meg kellett kapnia a hitelezőktől a felperes vagyonával kapcsolatos tájékoztatást, így ezen időpontban az általa hivatkozott hitelezőtől tudomást szerzett arról, hogy a felperes ingatlanvagyonnal rendelkezett. Nem hivatkozhat arra, hogy a szerződések megtámadásához szükséges volt a banki kivonatok beszerzése, mivel azokban nincsen arra utalás, hogy a vételár banki átutalással kerülne kiegyenlítésre. 2014. augusztus 5-én már biztosan abban a helyzetben volt, hogy az adós iratanyagához hozzájusson, aminek szándékosan nem tett eleget. személy4től nem érkezhettek a perbeli ingatlanokat is tartalmazó lista 2015. február 18-án, mert ez a felperes által állított tény a peres eljárás alatt megdőlt, melynek körében hangsúlyozta, hogy a személy4 felesége által küldött levél kizárása indokolt, mert a felperes befolyásolta a személy4t, mivel úgy hívta fel nyilatkozatra, hogy a javára tegyen nyilatkozatot. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem adta indokát azon indítványa elutasításának, ami a felperes személy4rel történt összes levelezése csatolására vonatkozott.

[39] Jogellenesen mellőzte az elsőfokú bíróság a szemle megtartására vonatkozó bizonyítási indítványát, amely lehetőséget adott volna annak pontosítására, hogy a felszámoló a perbeli ingatlanokkal kapcsolatban mikor kapott releváns információkat.

[40] Téves az az ítéleti megállapítás, hogy személy1 volt a felszámolás elrendelésekor a felperes vezető tisztségviselője, így téves az is, hogy iratkiadási kötelezettsége lett volna, mivel nevezett a felszámolás elrendelését megelőzően lemondott, melyről nyilvánvalóan tudott a felperes és arról is, hogy személy3 az új ügyvezető. Ennek ellenére a tőle származó meghatalmazás alapján eljáró személy2-től az adós iratanyagának átvételét a 2014. augusztus 5-i egyeztetésen megtagadta. személy2 a nála lévő iratokat 2014. október 15-én postára adta, de annak átvételét szintén megtagadta a felszámoló, így azok kézbesítettnek minősülnek. A felszámoló a 2015. május 18-i levelében már személy3-tól kérte az iratok átadását, azon iratokét, amelyek átvételét korábban megtagadta. A Fővárosi Törvényszék a 18.Fpk.01-2012-011.121/52. számú végzésének indokolásában kitért arra, hogy személy1 2014. március 1-jétől nem a felperes vezető tisztségviselője. Mindezen tények és az azok alátámasztását igazoló okiratok a Fővárosi Törvényszék előtt vezető tisztségviselő felelősségének megállapítása iránti, 2.G.41.664/2020. számon folyamatban lévő eljárásból jutottak tudomására, mely perben alperes a tulajdonosa és személy2 is.

[41] A felszámoló már 2014 szeptemberében tudta, hogy hol vannak az iratok, hiszen személy<sup>4</sup> tájékoztatta arról a 2014. szeptember 12-i e-mailjében, mely szerint azok az I. rendű alperes helység<sup>2i</sup> címén voltak fellelhetők, illetőleg további iratok tárolási helye személy<sup>2</sup> újpesti címe. Ehhez képest a felszámoló csak 2019 márciusában kereste meg, hogy a nála lévő iratokat adja ki, amelyre végül a felszámoló mulasztása miatt a mai napig nem került sor. A felszámoló a régi Ptk. 4. §-a alapján nem hivatkozhat a tudomásszerzés későbbi bekövetkezésére, az iratok hiányára akkor, amikor saját felróható magatartása vezet a szubjektív határidő elmulasztásához. A felszámoló kötelezettsége a felszámolási iratokkal kapcsolatos iratok átvétele, ezért nem hivatkozhat arra sem, hogy mivel nem történt meg a Cstv. 31. §-a alapján a volt vezető tisztségviselő részéről az iratok átadása, ő részben nem veszi át azokat. A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) és b) pontjára vonatkozó törvényi feltételek fennállta megállapítható kizárólag az adásvételi szerződések tartalmából. A Fővárosi Törvényszék 33.G.40.641/2016/231. számú ítéletére utalással a 2014. augusztus 5-i – iratátvétel megtagadásával végződött – egyeztetéssel kapcsolatban arra is rámutatott az I. rendű alperes, hogy nincs olyan törvényi előírás, miszerint az iratokat csak a törvényes képviselőtől vagy az általa szabályszerűen meghatalmazott személytől fogadhatja el a felszámoló. A hivatkozott elsőfokú ítélet szerint a 2010. évi beszámoló alapján tudhatott az ingatlanvagyonról és elvárható lett volna, hogy a földhivatalnál betekintést kérjen, kikérje a bejegyzett jogok alapjául szolgáló szerződéseket. A felszámoló felróható magatartása körében hivatkozott a BH2018. 21. számú eseti döntésre.

[42] A Kúria elsőfokú ítéletben is hivatkozott eseti döntése szerint a felszámolónak mindent meg kell tennie az adós vagyonának felkutatása érdekében. A felperes maga is azt állította, hogy iratokat nem kapott, azokat elrejtették, így kizárólag a hitelezői igénybejelentések álltak rendelkezésére, ami nem tekinthető nagyszámúnak. Ennek és a hitelezőktől származó információknak nem tulajdonított jelentőséget az elsőfokú bíróság, holott a helység<sup>3i</sup> ingatlan kapcsán a hitelező átadta a felszámolónak a teljes földhivatali iratanyagot és felhívta a megtámadhatóság megvizsgálására. A helység<sup>2i</sup> "n"<sup>2</sup>. hrsz-ú ingatlan kapcsán is tájékoztatta a hitelező az értékesítésről. Ehhez képest a felszámoló semmit nem tett az információk megszerzése érdekében.

[43] A felperesnek az ingyenesség körében azt kellett volna bizonyítani, hogy nem jött létre adásvételi szerződés, annak létrejöttét azonban a teljes bizonyító erejű okiratok bizonyítják. Ingyenesség akkor van, ha a vevő ellenérték megfizetésének vállalása nélkül szerez tulajdont, annak nincs relevanciája, hogy a kikötött vételárat teljesíti-e. Nem érvénytelen a szerződés, ha a vételár határidőben nem kerül kiegyenlítésre, az csupán szerződésszegés. Kizárt az eredeti állapot helyreállítása a beruházások miatt is, jogkövetkezmény legfeljebb a szerződés határozathozatalig történő hatályossá nyilvánítása lehetett volna. A szerződést kötő felek meghallgatása nélkül nem lehetett volna következtetést levonni a szerződéskötéskori szándékra, az állítólagos ingyenességre. A mérleget illetően szakkérdésekbe bocsátkozik az elsőfokú bíróság, amelynek nincs helye szakvélemény nélkül. Az éves beszámoló adatai egyébként sem igazolhatják az ingyenesség szándékát a mérlegkészítés időpontjára figyelemmel. Az osztalék nem bizonyított kifizetése sem igazolhatja az ingyenességet.

[44] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult lényegében annak helyes ténybeli és jogi indokai alapján.

VI.

[45] Az elsőfokú ítéletnek fellebbezés hiányában, illetőleg a – később kifejtettek szerint – kötelezően szükséges perbenállás hiányában jogerőre emelkedett a II., III., VI., VII., IX., XI., XII., XIII. és XIV. rendű alperesekkel szembeni tűrésre kötelező rendelkezése, ezért azt az ítéltábla nem érintette. Az V., VIII. és X. rendű alpereseknek ugyanakkor kötelező volt a perbenállása, a velük szembeni tűrésre kötelező rendelkezés az I. rendű alperest marasztaló rendelkezéshez kapcsolódott, ezért az I. rendű alperes fellebbezése kihatott rájuk is.

VII.

[46] Az I. rendű alperes fellebbezése nem alapos.

VIII.

[47] A fellebbezés a per megszüntetésére és az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére is irányult, az ítéltábla elsődlegesen ezt az indítványt vizsgálta, mert annak megalapozottsága az érdemi felülbírálatot kizárná.

VIII.1.

[48] Rögzíti mindenekelőtt az ítéltábla, hogy a felperes fellebbezésében iratellenesen állította, hogy az elsőfokú bíróság a 4.G.45.212/2015/2. számú végzésével a jelen ügyben előterjesztett keresetlevelet utasította el idézés kibocsátása nélkül, mivel a felterjesztett iratokból aggálytalanul megállapítható, hogy a keresetlevél a fellebbezés kiegészítésében is megjelölt 4.G.40."n"3/2016/3. számú végzéssel került elutasításra, amely végzést a felperes a tértivevény tanúsága szerint 2016. március 22-én vett át. Ebből következően az I. rendű alperes nyilvánvalóan alaptalanul hivatkozott arra a fellebbezésében, hogy a felperes a keresetlevél 2016. április 5-én történt ismételt benyújtásával elmulasztotta a Pp. 132. § (1) bekezdésében írt 30 napos határidőt.

VIII.2.

[49] Az ítéltábla a fentieket követően arra mutat rá, hogy a 14.Gpkf.44.918/2017/5. számú végzésével a perfeljegyzésről döntő elsőfokú határozatot vizsgálta felül és kizárólag a perfeljegyzés iránti kérelem megalapozottsága körében állapította meg, hogy a keresetlevél a pótlólag előterjesztett, perbevonást tartalmazó beadvánnyal együtt szabályszerűen benyújtott keresetlevélnek minősül. Ezen határozatában nem foglalt állást abban a kérdésben, hogy a felperes a Cstv. 40. § (1) bekezdésében meghatározott 1 éves jogvesztő határidőn belül terjesztette-e elő a keresetét, ezért helyesen hivatkozott az I. rendű alperes az ítélt dolog hiányára.

[50] Az elsőfokú bíróság a 2016. március 1-jén meghozott, 4.G.40.642/2016/3. számú végzésével az I. rendű alperessel szemben benyújtott keresetlevelet a régi Pp. 124. § (2) bekezdése alapján – utalással a Pp. 130. § (1) bekezdés i) pontjára – idézés kibocsátása nélkül elutasította azért, mert a jogi képviselővel eljáró felperes keresetlevele nem tartalmazott határozott kereseti kérelmet az eredeti állapot helyreállítására, mivel nem lehetett

megállapítani, hogy kit, mire kér kötelezni, a tulajdonjog visszajegyzését az egyes ingatlanok vonatkozásában milyen tulajdoni hányadban, kinek a javára és kinek a terhére kéri. Tájékoztatta a felperest, hogy a keresetlevél beadásának jogi hatályai fennmaradnak, ha azt a végzés jogerőre emelkedésétől számított 30 nap alatt szabályszerűen újra benyújtja, vagy egyéb úton szabályszerűen érvényesíti. Utalt arra, hogy ismételt benyújtás esetén csatolnia kell az ingatlanok 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lapját, perbe kell állítania az ingatlanokon bejegyzett joggal rendelkező személyeket és velük szemben is határozott kereseti kérelmet kell előterjeszteni. A végzés 2016. április 7-én jogerőre emelkedett. A régi Pp. 132. § (1) bekezdése alapján ettől kezdődően 30 nap állt a felperes rendelkezésére, hogy a keresetlevelet a Pp.-ben előírt valamennyi alaki és tartalmi feltételnek megfelelően újra előterjessze annak érdekében, hogy a hiányos keresetlevél benyújtásának az igényérvényesítési határidőre is kiható, 2015. május 13-ai hatályait változatlanul fenntartsa.

[51] A régi Pp. 132. § (1) bekezdése értelmében – ahogy arra az I. rendű alperes helyesen utalt a fellebbezésében – a keresetlevél jogi hatályai kizárólag akkor maradnak fenn, ha a 30 nap alatt újra benyújtott keresetlevél alakilag és tartalmilag kifogástalan.

[52] Az adott esetben a 2016. április 5-én benyújtott újabb keresetlevél tartalmazta valamennyi érintett ingatlan tekintetében az I. rendű alperessel szemben érvényesített keresetet, abból aggálymentesen megállapítható, hogy a felperes az eredeti állapot helyreállításaként a kizárólagos tulajdonjogának visszajegyzését kérte, egyúttal az illetékes földhivatal megkeresését az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése végett. Ilyen módon a felperes pótolta a 4.G.40."n"3/2016/3. számú végzésben megjelölt – az elutasításra okot adó – hiányosságot. Az ismételten benyújtott keresetlevél a Pp. 121. § (1) bekezdésében írt feltételeknek mindenben megfelelt, melyből következően alkalmas volt a korábban – a jogvesztő határidőn belül benyújtott – keresetlevél joghatályainak fenntartására.

[53] Rámutat az ítéltábla, hogy az elsőfokú bíróság 4.G.41.751/2016/3. számú, hiánypótlásra felhívó végzését nem az ismételten benyújtott keresetlevélnek a Pp. 121. § (1) bekezdésében felsorolt tartalmi kellékeinek a hiánya indokolta. A további alperesek perbevonására irányuló felhívás indoka az volt, hogy az elsőfokú bíróság – az alább kifejtettek szerint részben téves – álláspontja szerint a végzésben nevezettek perbenállása kötelező. Az a körülmény, hogy a felperes őket nem jelölte meg korábban alperesként, nem eredményezi az ismételten benyújtott keresetlevél szabályszerűtlenségét, hiszen az a Pp. 130. § (1) bekezdés g) pontja értelmében csak feltételes – hiánypótlási kötelezettség nem teljesítése esetén fennálló – elutasítási okként meghatározott abszolút perakadály. Nincs jelentősége annak sem, hogy az elsőfokú bíróság a 4.G.40.642/2016/3. számú végzésében utalt arra, hogy perbe kell állítani az ingatlanokon bejegyzett joggal rendelkező személyeket és velük szemben is határozott kereseti kérelmet kell előterjeszteni, mivel ezen tájékoztatás figyelmen kívül hagyása – tényleges hiánypótlási felhívás hiányában – nem járhat a keresetlevél idézés kibocsátása nélküli elutasításával.

[54] A fellebbezésben írtakkal szemben nem „igazolja” az ismételten benyújtott keresetlevél szabályszerűtlenségét a 4.G.41.751/2016/5. és 7. számú hiánypótlásra felhívó végzés sem, hiszen azok szintén nem a Pp. 121. § (1) bekezdésében felsorolt tartalmi kellékek hiányainak pótlása tárgyában születtek, hanem a II. rendű alperes jogképességének igazolása, illetőleg a keresetlevél angol nyelvű hiteles fordításának csatolása tárgyában.

[55] Kifejti továbbá az ítéltábla, hogy téves az elsőfokú bíróság és az I. rendű alperes azon álláspontja, hogy az adott esetben kötelező perben állnia a per tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapján feltüntetett valamennyi jogosultnak független attól, hogy milyen jog vagy tény van a javára bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes ugyanis nem tulajdoni, hanem a Cstv. 40. §-án alapuló kötelmi igényt érvényesített a perben. A felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződések időpontjában a perbeli ingatlanokra már bejegyzett jelzálogjogok, vezetékjogok, bányaszolgalmi jogok fennállását és terjedelmét nem érinti, ha a kereset eredményre vezet, és az eredeti állapot helyreállításaként a felperes tulajdonjogának visszajegyzéséről rendelkezik a bíróság. Az érintett jogosultak vonatkozásában a régi Pp. 51. § a) pontja értelmében nem jön létre kényszerű pertársaság, nem áll fenn ugyanis olyan közös jog, illetőleg olyan közös kötelezettség, amely csak egységesen lenne eldönthető, illetőleg a perben hozott döntés nem terjed ki rájuk. Mindebből következően eredménytelenül hivatkozott az I. rendű alperes a fellebbezés kiegészítésében arra is, hogy a XI. és XII. rendű – vezetékjoggal rendelkező – alperesek perbeállítására csak 2017. május 19-én került sor.

[56] Az adott esetben kényszerű pertársaság kizárólag az I. rendű alperes tulajdonszerzését követő és a jelen per ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzését megelőző hatállyal bejegyzett végrehajtási jog jogosultjai vonatkozásában állhat fenn figyelemmel arra, hogy a felperes felszámolás alatt áll és a felszámolási eljárásban a Cstv. 38. §-ának (1) bekezdése alapján az adóssal szemben végrehajtási eljárás már nem indítható, az adóssal szembeni végrehajtási eljárásokat haladéktalanul meg kell szüntetni, továbbá az adós vagyonának az értékesítésére is a Cstv. speciális szabályai vonatkoznak. Az érdemi döntés, a felperes tulajdonjogának visszajegyzése ebből következően kihat a végrehajtási jog jogosultjaira, így az ő perben állásuk szükséges. A perfeljegyzést követő hatállyal bejegyzett jogosultak perben állása azért szükségtelen, mert ők a perfeljegyzést követően az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 29. § (1) bekezdése értelmében – az ott meghatározott, de az adott esetben nem releváns kivételektől eltekintve – csak jelen per kimenetelétől függő hatállyal szerezhetnek további jogokat.

[57] A perbeli ingatlanok közül az I. rendű alperes tulajdonszerzését követően és a perfeljegyzést megelőző hatállyal bejegyzett, a keresetlevél ismételt előterjesztésekor és jelenleg is fennálló végrehajtási joga van az V. rendű alperesnek mint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett helység1 Bank jogutódjának a helység3 "n"4/13. hrsz.-ú ingatlanon, továbbá a VIII. rendű alperesnek a helység2 "n"2 hrsz.-ú ingatlanon. A helység1 "n"1/2 hrsz.-ú, a helység4 "n"5/60 hrsz.-ú és a helység4 "n"5/63 hrsz.-ú ingatlanokat pedig az ismételt előterjesztés időpontjában terhelte végrehajtási jog, amelynek jogosultja a X. rendű alperes volt, ugyanakkor a per folyamán ezen végrehajtási jogokat törölték.

[58] Mindezek alapján a megjelölt ingatlanok vonatkozásában a végrehajtási jog jogosultjának perbe állítása szükséges volt, azonban a korábban kifejtettek értelmében abból, hogy a felperes az ismételten benyújtott keresetlevelében nem nevezte meg őket alperesként, még nem következik, hogy a keresetlevél nem felelt meg a Pp. 121. § (1) bekezdésében írtaknak, így az sem, hogy alkalmatlan lett volna a jogvesztő határidőn belül (2015. május 13.) benyújtott keresetlevél jogi hatályainak fenntartására.

[59] A fentieket meghaladóan a jogvesztő határidő elmulasztása körében az I. rendű alperes ingatlan-nyilvántartási jogosultak perbe állításának késedelmén alapuló érvelése azért sem vezethetett eredményre, mert a Cstv. 40. § (1) bekezdés az 1 éves határidőt az érintett szerződés keresettel való megtámadására írja elő. Egy szerződés megtámadása kizárólag a szerződést kötő fél viszonylatában értelmezhető. Ebből következően a keresettel való megtámadás a szerződést kötő féllel, az adott esetben az I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet jelenti, azt pedig maga az I. rendű alperes sem tette vitássá, hogy vele szemben a keresetet határidőn belül terjesztette elő a felperes.

### VIII.3.

[60] Az I. rendű alperes fellebbezési tárgyaláson fenntartott álláspontja szerint a fellebbezésében megjelölt további eljárási szabálysértések (személy5 eljárása; elkülönítés tárgyában hozott határozat hiánya; nincs döntés az érvénytelenség megállapítása tárgyában; nem tisztázott a pertárgy értéke; nem alkalmas a döntés ingatlan-nyilvántartási átvezetésre) okán szintén a per megszüntetése és az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése indokolt.

[61] A hivatkozott okok azonban az eljárásjogi szabálysértés megállapíthatósága esetén sem képezhetik a per megszüntetésének alapját, ilyen jogszabályt az I. rendű alperes nem is jelölt meg, melyből következően már önmagában emiatt nem vezethettek eredményre a fellebbezés ezen hivatkozásai.

[62] A fentiekén túl a megjelölt kifogások részben nem megalapozottak, részben pedig nem minősülnek az ügy érdemére kiható olyan lényeges eljárási szabálysértésnek, amelynek okán a fellebbezési kérelem korlátaira tekintet nélkül az elsőfokú részítélet hatályon kívül helyezésének és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasításának lenne helye a régi Pp. 252. § (2) bekezdése alapján.

[63] személy5 szabálytalan eljárása fel sem merülhet a hatályon kívül helyezés okaként, hiszen jelen perben a régi Pp. 386. § (1) bekezdése alapján a jogi képviselőt kötelező és azt az I. rendű alperes sem vitatta, hogy a felperes – ahogy arra a részítélet helyesen utalt – az elsőfokú eljárásban mindvégig jogi képviselővel járt el. A régi Pp. 73/B. § (1) bekezdése értelmében a jogi képviselő útján tett cselekményei és nyilatkozatai hatályosak voltak. Az I. rendű alperes maga sem állította, hogy az általa hivatkozott eljárási szabálysértés folytán a saját eljárási jogai sérültek, ahogy arra sem, hogy személy5 valamely nyilatkozatát sérelmezné. Azt sem fejtette ki, hogy az esetleges eljárási szabálysértés mennyiben hatott ki az érdemi döntésre. Mivel az I. rendű alperes e körben tett hivatkozása az elsőfokú eljárás megismétlésének szükségességét nem támasztja alá, az ítéltábla a meghatalmazás érvényességét érdemben nem is vizsgálta.

[64] A felterjesztett iratokból megállapíthatóan az elsőfokú bíróság a 2021. november 10-én tartott tárgyaláson (123. sorszámú jkv. 3. oldal 5. bekezdés) határozott az elkülönítésről, melyre tekintettel az I. rendű alperes irattellenesen állította ennek hiányát. Egyébiránt az elkülönítésről szóló alakszerű végzés hiánya nem is minősül az érdemi döntésre kiható eljárási szabálysértésnek figyelemmel arra is, hogy az olyan pervezető végzés, amely ellen a régi Pp. 233. § (3) bekezdés b) pontja értelmében nincs helye fellebbezésnek.

[65] Ugyancsak alaptalanul sérelmezte a fellebbezésében az I. rendű alperes, hogy az elsőfokú bíróság részítéletének rendelkező részében a szerződés érvénytelenségét *expressis verbis* nem mondta ki. Az adott esetben ugyanis a szerződések érvénytelenségének megállapítása nem az ítélet rendelkező részére tartozó kérdés, a bírói gyakorlat ebben egységes [BDT2007. 1603.]. Ez következik abból, hogy a régi Ptk. rendelkezéseinek értelmében az érvénytelenségi tényállásokban meghatározott fogyatékoságban szenvedő szerződés (a megtámadható szerződések esetén a megtámadási jognyilatkozat közbejöttével) a törvény erejénél fogva (*ex lege*) semmis, tehát nem a bírói ítélet az, amely a szerződést érvénytelenné nyilvánítja, a bírói ítélet (indokolásában) csupán a törvény alapján bekövetkezett semmisség tényét állapítja meg, míg a rendelkező részben az érvénytelenség jogkövetkezményeiről rendelkezik. Valójában tehát a felperes marasztalási keresetet terjesztett elő, a megállapítás iránti kérelme kifejezett ítéleti rendelkezést nem igénylő, az eredeti állapot helyreállítását célzó érdemi döntéshez szükséges közbülső igény volt. Más eset, amikor a kereset [rég Ptk. 239/A. § (1) bekezdés, új Ptk. 6:108. § (2) bekezdés alapján] kizárólag az érvénytelenség megállapítására irányul; ám a szerződés érvénytelenségét megállapító ítélet ebben az esetben sem konstitutív jellegű, csupán a szerződés törvény erejénél fogva bekövetkezett érvénytelenséget deklarálja. Abban az esetben, ha a felperes az érvénytelen szerződés folytán bekövetkezett vagyonmozgás rendezését is kívánja, a szerződés érvénytelenségének megállapítása a tényállásra tartozó kérdés, a rendelkező részben csupán a jogkövetkezmények rendezéséről kell a bíróságnak határoznia.

[66] A pertárgyérték esetleges meghatározottságának hiánya szintén nem minősül az érdemi döntésre kiható lényeges eljárásjogi szabálysértésnek. Rámutat arra is az ítéltábla, hogy a fellebbezésben hivatkozott 819.592.758 forint megegyezik a szerződésekben kikötött vételárral és az adott esetben a per tárgyának értékét a részítélettel elbírált körben a szerződésben kikötött szolgáltatásért járó ellenszolgáltatás értéke alapján kell meghatározni.

[67] Nem volt megalapozott az I. rendű alperes azon érvelése sem, hogy az elsőfokú határozat nem jelöli meg, hogy az I. rendű alperes pontosan milyen tulajdoni illetősége kerüljön törlésre és nem jelöli meg a bejegyzés jogcímét. Az állított hiány nem tenné szükségessé az eljárás megismétlését, de ténylegesen nem is áll fenn, mert az elsőfokú bíróság rendelkezett a felperes kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjoga visszajegyzéséről, egyúttal megkereste az illetékes földhivatalt az I. rendű alperes tulajdonjoga törlése és a felperes tulajdonjogának visszajegyzése végett, melyből következően nem lehet kérdéses sem az érintett tulajdoni illetőség nagysága, sem a bejegyzés jogcíme.

#### VIII.4.

[68] Anyagi jogi kifogásként hivatkozott az I. rendű alperes arra, hogy további alperesek olyan ingatlanok vonatkozásában is tűrésre kötelesek, amely ingatlanokat illetően semmilyen jogosultságuk sincsen. A korábban kifejtettek szerint azonban az I. rendű alperes fellebbezése kizárólag az V., VIII. és X. rendű alperesekre hatott ki, melyre tekintettel a további alpereseket érintő ezen hivatkozás érdemben nem volt vizsgálható, míg az V., VIII. és X. rendű alperesek tűrésre kötelezését kifejezetten nem támadta az I. rendű alperes.

#### IX.

[69] A fentiekre tekintettel az ítéltábla érdemben vizsgálta az elsőfokú ítéletet és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen rögzítette, döntésével az ítéltábla egyetért és lényegében annak jogi indokait is osztja.

IX.1.

[70] Egyetértett az ítéltábla azzal, hogy a felperes nem mulasztotta el a 90 napos szubjektív határidőt sem, amely vonatkozásában rögzíti, hogy annak esetleges elmulasztása nem a per megszüntetését, hanem a kereset érdemi elutasítását eredményezheti. A fellebbezésben is írtakra figyelemmel az elsőfokú bíróságnak a határidő megtartásával kapcsolatos indokait az alábbiak szerint pontosítja, illetőleg kiegészíti.

[71] A szubjektív határidővel összefüggésben helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság a Kúria eseti döntésére (BH2017. 65) hivatkozással, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdése szerinti 90 napos elévülési jellegű határidő kezdő időpontja az az időpont, amikor a felszámoló a keresettel támadott szerződés tartalmát és egyéb releváns körülményeit megismerve a szerződés megtámadhatóságát felismerhette, a megtámadás törvényes okáról ténylegesen tudomást szerzett. Arra is helyesen utalt a Kúria Gfv.30.338/2013/4. számú határozatában kifejtettekre utalással, hogy ha a vezető tisztségviselő az iratokat nem adta át vagy nem határidőben adta át, nem biztosította a hozzáférést, akkor a felszámolónak mindent meg kell tennie, hogy az adós vagyont felkutassa a korábbi szerződések átvizsgálása érdekében azért, hogy a hitelezők részére minél nagyobb kielégítési fedezetet tudjon biztosítani. Itt jegyzi meg az ítéltábla, hogy téves az a fellebbezési érvelés, miszerint személy<sup>1</sup>nek a lemondására figyelemmel nem volt iratátadási kötelezettsége. személy<sup>3</sup>et nem vitásan nem jegyezték be és a cégnyilvántartásból megállapíthatóan – ahogy azt az elsőfokú bíróság helyesen rögzítette – a felszámolás elrendelésekor személy<sup>1</sup> volt a felperes Cstv. 3. § (1) bekezdése szerinti bejegyzett vezető tisztségviselője, melyből következően őt terhelte a Cstv. 31. §-ában írt kötelezettségek.

[72] Az I. rendű alperes azon fellebbezési érvelése sem foghat helyt, hogy a felszámolónak 2014. szeptember 16-ig meg kellett kapnia a hitelezőktől a felperesi vagyonnal kapcsolatos tájékoztatást, mivel egyrészt az csak egy feltételezés, másrészt önmagában a vagyronról, az ingatlanokról való tudomásszerzésnek nincs is relevanciája, mert a kereset megindításához elegendő információt nem jelent, a Cstv. 40. §-a szerinti tudomásszerzés időpontjaként nem határozható meg.

[73] Az I. rendű alperes hivatkozása szerint a 2010. évi mérlegből és beszámolóból (annak mellékletéből) kiderül, hogy milyen ingatlanjai voltak a felperesnek és mivel a szerződésekben nem volt utalás arra, hogy a vételárat banki átutalással egyenlíti ki, a bankszámla-kivonatok beszerzése nem volt szükséges. Az ítéltábla maradéktalanul egyetért az elsőfokú bíróság e körben írt indokolásával, miszerint a mérleg és a beszámoló adatai a tudomásszerzés időpontját nem befolyásolják, hiszen azok nem tartalmaztak információt a perbeli ingatlanok elidegenítésére vonatkozóan. Helyesen foglalt állást arról is az elsőfokú ítélet, hogy a – tudomásszerzés szempontjából releváns – szerződések megtámadhatóságának és a szolgáltatás visszakövetelhetőségének felismerhetőségéhez szükséges a vételár kifizetésének megtörténte vonatkozó információ, így az adott esetben a bankszámlakivonatok beszerzése. Ebből következően téves az a fellebbezési érvelés, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) és b) pontjára vonatkozó törvényi feltételek fennállta megállapítható kizárólag az adásvételi szerződések tartalmából, és nem foghat helyt az a hivatkozás sem, miszerint elvárható lett volna a felszámolótól, hogy a földhivatali iratokba betekintsen, és kikérje a bejegyzett jogok alapjául szolgáló szerződéseket. Önmagában az, hogy a perbeli szerződésekben az átutalás nem szerepel, a vételárfizetési kötelezettség

teljesítésének az ellenőrzését nem teszi indokolatlanná. Arra is helyesen utalt az elsőfokú bíróság, hogy az iratok hiányában a felszámolónak egyéb módon is szükséges volt meggyőződnie a vételár teljesítésének hiányáról, amely az adott esetben az I. rendű alperessel 2015. május elején történt egyeztetést jelentette. A felperes – perben nem vitatott – előadása szerint azt várták, hogy az egyeztetésen az I. rendű alperes a vételár megfizetésére vonatkozó bizonylatokat ad át, amelyhez képest ajánlat megtételét vállalta (4.G.41.751/2016/88. sz. jkv. 3. oldal). A felperes valójában tehát ekkor, a banki információk birtokában, az eredménytelen egyeztetést követően került ténylegesen abba a helyzetbe, hogy a szerződések megtámadhatóságát felismerhette, melyből következően a szubjektív megtámadási határidő elmulasztása nem merülhet fel.

[74] Az I. rendű alperes – a fent kifejtettekre is figyelemmel – eredménytelenül hivatkozott arra, hogy 2014. augusztus 5-én a felszámoló hozzájuthatott volna az adós iratanyagához, aminek szándékosan nem tett eleget, továbbá, hogy 2014. szeptember 5-én a hitelezői választmányi ülésen értesült a perbeli ingatlanokról. Nem vezethetett eredményre a kifektettek okán azon védekezése sem, hogy a felszámoló 2015. február 18-át megelőzően tudomást szerzett az ingatlanokról, illetőleg, hogy személy<sup>4</sup> felesége levelének bizonyítékokból való kizárása indokolt. Hangsúlyozza e körben az ítéltábla, hogy az I. rendű alperes volt köteles bizonyítani azt, hogy a perbeli szerződések megtámadhatóságáról a felszámoló már korábban tudomást szerzett. Önmagában abból, hogy a perbeli ingatlanokról esetlegesen már tudott, még nem következik, hogy a perbeli szerződések megtámadhatóságára vonatkozó tudomásszerzés korábbi időpontja megállapítható. Egyetért továbbá az ítéltábla az elsőfokú bíróság megállapításával abban a körben, hogy semmilyen adat nem merült arra, hogy a perbeli szerződésekkel kapcsolatos iratokat kívánta volna átadni 2014. augusztus 5-én személy<sup>2</sup>, ilyenre az I. rendű alperes sem hivatkozott. Helyesen mérlegelte az elsőfokú ítélet a bizonyítékokat a 2014. szeptember 5-i hitelezői választmányi üléssel kapcsolatban is, az indokolást az ítéltábla megismételni nem kívánja. Azon fellebbezési hivatkozásnak pedig nincs jelentősége, hogy a felszámoló már 2014 szeptemberében tudomást szerzett személy<sup>4</sup> e-mailjéből az iratok tárolásának helyéről, mivel azt az I. rendű alperes sem állította, hogy ezen iratok között akár a perbeli adásvételi szerződések, akár a szerződések megtámadhatóságának és a szolgáltatás visszakövetelhetőségének felismerhetőségéhez szükséges további információk fellelhetők voltak.

[75] Megalapozatlanul kifogásolta az I. rendű alperes a személy<sup>4</sup>ral történt valamennyi levelezés csatolására vonatkozó bizonyítási indítványa elutasítását. Egyfelől nem állapítható meg, hogy azt mely tényállítása alátámasztásaként indítványozta – ez a fellebbezéséből sem derül ki –, ezt meghaladóan nem is volt várható a felperestől, hogy a saját állítását cáfoló levelezést csatolja.

[76] A szemle megtartására vonatkozó bizonyítási indítvány elutasításával és annak indokolásával is egyetértett az ítéltábla, azt csak annyival egészíti ki, hogy jelen eljárásnak nem tárgya a felszámolás ellenőrzése, továbbá nem állapítható meg, hogy milyen releváns tényről kívánt volna bizonyítani azzal az I. rendű alperes. A már kifejtettek szerint önmagában az ingatlanok létéről való tudomásszerzésnek nincs jelentősége. Az sem hagyható figyelmen kívül, hogy a fellebbezésében maga is arra hivatkozik, hogy a felszámolónak kizárólag a hitelezői igénybejelentések álltak rendelkezésére, amely nem tekinthető nagyszámú iratnak,

melyből következően a szemle megtartásától nem is volt várható a per érdemi eldöntését befolyásoló eredmény.

[77] A fentiekre tekintettel eredménytelenül hivatkozott az I. rendű alperes a régi Ptk. 4. §-ára és a felszámoló felróható magatartására, az iratok átvételének szándékos megtagadására, mivel nem állapítható meg, hogy akár a személy<sup>2</sup> által felajánlott iratok, akár a fellebbezésben is megjelölt irattározási helyeken fellelhető iratok a tudomásszerzés időpontja körében figyelembe vehető releváns információkat tartalmaztak.

[78] Nem foghatott helyt az I. rendű alperes azon érvelése sem, miszerint a hitelező átadta a felszámolónak a helység<sup>3</sup>i ingatlannal kapcsolatos teljes földhivatali iratanyagot, valamint a helység<sup>2</sup>i "n"2. hrsz-ú ingatlan kapcsán tájékoztatta az értékesítésről, mivel a korábban kifejtettek szerint sem az értékesítés tényéből, sem az adásvételi szerződés tartalmából nem voltak felismerhetőek a megtámadhatóság feltételei, ahhoz a felszámolónak intézkedéseket kellett tennie (pénzüintézetek megkeresése, I. rendű alperessel való egyeztetés).

[79] Összességében tehát az ítéltábla álláspontja szerint a felszámoló a BH2018. 21. számú eseti döntésben írtakra is figyelemmel a rendelkezésére álló eszközökkel derítette fel az adós megtámadható jogügyleteit, a megtámadhatóság felismerését illetően nem volt felróható a magatartása, így az elsőfokú bíróság megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a felperes megfelelően igazolta a szubjektív határidő megtartását, ezért a kereset elutasítása a határidő elmulasztása miatt nem volt indokolt.

## IX.2.

[80] Az ítéltábla maradéktalanul egyetértett az elsőfokú bíróságnak az ingyenesség körében kifejtett álláspontjával, utal e körben az elsőfokú ítélet helyes indokolására, azt csak az osztalék kifizetése körében pontosítja. A fellebbezés nem tartalmaz olyan érveket, amelyek eltérő következtetésre adnának alapot.

[81] Az elsőfokú bíróság megállapítása értelmében az I. rendű alperes a mérlege szerint nem rendelkezett olyan vagyonnal, amelyből a vételárat kiegyenlíthette volna, ezt meghaladóan adatokat rögzít az indokolás, illetőleg utal az ügyvezetőnek nyújtott nagy összegű kölcsönre és arra, hogy az I. rendű alperes sem rövid, sem hosszú lejáratú kölcsönt nem vett fel a vételár kifizetésére, továbbá a likviditási mutatója nagyon alacsony volt. Ezen megállapításokat a fellebbezés meg sem kísérli cáfolni. A mérlegből származó tényadatok rögzítése körében szakkérdés nem merült fel, azt a fellebbezés sem jelölte meg, ezért megalapozatlan az I. rendű alperesnek a szakvélemény hiányára történő hivatkozása.

[82] A fellebbezési érvelés szerint az eredeti állapot helyreállítása azért is kizárt, mert az ingatlanokat az I. rendű alperes évek óta hasznosítja és a használatot nem lehet meg nem történtté tenni, annak akadályát képezik az átalakítások és beruházások is, amelyeket az elsőfokú bíróság nem vett figyelembe. Az elsőfokú bíróság helyes indokai szerint a beruházások körében az I. rendű alperes konkrét tényállítást nem tett, ilyenre a fellebbezésben sem hivatkozik, ezért ezen fellebbezési hivatkozás sem vezethetett eredményre.

[83] Tévesen hivatkozott arra az I. rendű alperes, hogy az ingyenesség körében azt kellett volna bizonyítani, hogy nem jött létre adásvételi szerződés. Az adott jogvita eldöntése szempontjából annak a ténymegállapításnak volt kiemelkedő, s a támadott szerződéseket - a Cstv. 40. § (1) bekezdése szempontjából – minősítő jelentősége, hogy a teljes bizonyító erejű magánokiratban kikötött vételár megfizetésre vonatkozó kötelezettséggel szemben álló – az elsőfokú ítélet indokolásában részletezett – közvetett bizonyítékok alapján meghatározható-e a szerződés ingyenessége. Az I. rendű alperes nem vitatta, hogy határozatot hozott az osztalék kifizetéséről. Az ítéltábla álláspontja szerint abból, hogy a felperes nem bizonyította annak tényleges kifizetését, nem következik az ingyenességre vonatkozó szándék megdőlése. Az elsőfokú bíróság tehát a bizonyítékok okszerű értékelése alapján helytállóan vonta le azt a következtetést, hogy a felek egyértelmű célja a szerződés megkötésével az ingatlanok ingyenes átruházása volt. Kétséget kizáróan megállapítható, hogy a felperes ingyenesen ruházta át a perbeli ingatlanokat az I. rendű alperesre, és ezzel a felperesi társaság vagyont, ezáltal a hitelezői kielégítésének alapját jelentősen csökkentette, ezért érvénytelenek a perbeli szerződések a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja szerint. Itt jegyzi meg az ítéltábla, hogy az I. rendű nem utalt a vételár megfizetésnek még csak a szándékára sem.

[84] Az érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani a régi Ptk. 237. § (1) bekezdése értelmében. Az eredeti állapot helyreállítása körében a felperes megalapozottan kérte az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján az I. r. alperes tulajdonjogának törlését és az eredeti állapot visszaállítását, a felperes tulajdonjogának visszajegyzését.

X.

[85] A fentiekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét – a nem fellebbezett részét nem érintve – a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglalt pontosítással hagyta helyben, mivel észlelte, hogy az érintett ingatlan helyrajzi száma nem helytállóan került megjelölésre.

XI.

[86] Az I. rendű alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 239. §-ának és a 78. § (1) bekezdésének alkalmazásával köteles a felperes részére az ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére, melynek mértékét az ítéltábla a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján – a másodfokú eljárás kisebb munkaterhére figyelemmel – mérsékelt összegben állapította meg. Az I. rendű alperes köteles továbbá megfizetni az illetékfeljegyzési joga folytán előzetesen le nem rótt 2.500.000 forint fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2022. november 24.

dr. Sándor Ottó s. k.  
a tanács elnöke

Fővárosi Ítéltábla  
14.Gf.40.248/2022/6/I

20

dr. Balsai Csaba Zoltán s. k.

dr. Vasady

Loránt Zsolt s. k.

előadó

bíró

bíró

A kiadmány hitelül:  
bíróági tisztviselő