

A Fővárosi Ítéltábla a SALLAY & TÁRSA Ügyvédi Iroda (**felperes jogi képviselőjének címe**; ügyintéző: dr. Sallay Istvánügyvéd) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek, a Kürtösi Ügyvédi Iroda (**I. rendű alperes jogi képviselőjének címe**; ügyintéző: dr. Kürtösi Katalinügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (**I.rendű alperes címe**) I. rendű alperes, a dr. Várnay Szabolcsjogtanácsos **II. rendű alperest képviselő jogtanácsos címe**) által képviselt II.rendű alperes **neve** (**II.rendű alperes címe**) II. rendű alperes, a Kvantál Gazdasági Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (**III. rendű alperest képviselő felszámoló címe**) felszámoló által képviselt **III. rendű alperes neve** (**III. rendű alperes címe**) III. rendű alperes, a Csiki és Társa Ügyvédi Iroda (**IV. rendű alperes jogi képviselőjének címe**; levelezési cím: **IV. rendű alperes jogi képviselőjének levelezési címe**; ügyintéző: dr. Csiki Tamás Gáborügyvéd) által képviselt IV.rendű alperes **neve** (**IV.rendű alperes címe**) IV. rendű alperes és a Csiki és Társa Ügyvédi Iroda (**V. rendű alperes jogi képviselőjének címe**; levelezési cím: **V. rendű alperes jogi képviselőjének levelezési címe**; ügyintéző: dr. Csiki Tamás Gáborügyvéd) által képviselt V.rendű alperes **neve** (**V.rendű alperes címe**) V. rendű alperes ellen szerződések érvénytelenségének megállapítása, kártérítés és egyéb iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. február 4. napján meghozott 21.G.41.439/2011/77. számú ítélete ellen a felperes 78. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban a 2014. június 4. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 200.000 (kétszázezer) forint összegű, a II. rendű alperesnek 100.000 (százezer) forint összegű, a IV. és V. rendű alpereseknek, mint együttes jogosultaknak 200.000 (kétszázezer) forint másodfokú jogi képviselettel kapcsolatos perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak az illetékes adóhivatal külön felhívására 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a 77. sorszámú érdemi határozatában a felperes keresetét elutasította. Kötelezte őt arra, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 600.000 forint, a II. rendű alperesnek 200.000 forint, a IV. és V. rendű alpereseknek együttesen 381.000 forint perköltséget, az államnak pedig 900.000 forint első fokú eljárási illetéket.

Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy 2007. október 1. napjától 2008. október 6. napjáig a felperesi társaság együttes képviseleti joggal rendelkező, cégjegyzésre jogosult ügyvezetői **R. T.** és **J. P.** voltak. Ezután 2008. október 6-ától 2011. március 31-ig **J. P.** ügyvezető önálló képviseleti joggal rendelkezett.

A II. rendű alperesi társaság ügyvezetője 2006. augusztus 2-ától az I. rendű alperes **R. T.** (a felperes korábbi ügyvezetője) 2006. augusztus 2-a és 2007. november 5-e között tagja volt ennek a társaságnak.

A III. rendű alperesi társaság önálló képviseleti joggal rendelkező ügyvezetője **J. P.** volt 2007. december 22-e és 2008. december 11-e között. Ezt követően 2010. február 3-áig **H. G.** lett a társaság önálló képviseleti joggal rendelkező ügyvezetője.

A III. rendű alperes egyedüli tagja a **B. Társaság**, mely társaságnak 2004. május 10. és 2009. január 29-e között tagja volt **J. P.** és **G. L.**.

A IV. rendű alperes önálló képviseleti joggal rendelkező ügyvezetője 2010. január 21-étől V. rendű alperes neve, akit a felperes a jelen perbe V. rendű alperesként vont be.

A felperesi társaság ellen 2010. május 3-án indult felszámolási nemperes eljárás, adósként 2011. március 31-i kezdő időponttal felszámolás hatálya alá került.

A felperes a felszámolás előtti működése során különböző ... kereskedelmével foglalkozott, melyhez az ország különböző városaiban telephelyeket vásárolt. Ezen ingatlanok egy részét azonban a 2007-2008. években értékesítette.

I. A felperes tulajdonát képezte a ... Földhivatalnál ... külterület ... és ... helyrajzi szám alatt bejegyzett két ingatlan, amelyeket 2007. augusztus 16-án az adóhatóság által tartott árverésen vásárolt meg. Ezeket az ingatlanokat *2007. november 27-én* írásbeli adásvételi szerződéssel bruttó 70.000.000 forintban meghatározott vételárért eladta az I. rendű alperes részére. Az adásvételi szerződésben a felek rögzítették, hogy a felperes mint kölcsönvevő, az I. rendű alperesnek mint kölcsönadónak a 2007. május 4-én kötött kölcsönszerződésük alapján 38.500.000 forint 2007. május 11-ig visszafizetendő kölcsönrel tartozott. A felperes a

kölcsönszerződés alapján a fizetési kötelezettségét nem teljesítette. Rögzítették azt is, hogy a felperes mint kölcsönvevő az ingatlanok vevője mint kölcsönadó 2007. július 11-én is kötöttek egy kölcsönszerződést, melynek alapján a kölcsönvevő vállalta, hogy a részére folyósított 18.500.000 forint kölcsönt 2007. szeptember 30. napjáig visszafizeti. A felperes ezt a kölcsönt sem fizette vissza. E két kölcsönszerződésből eredően a felperesnek 57.000.000 forint tőke- és 4.548.774 forint késedelmi kamat tartozása keletkezett. Az adásvételi szerződés 5. pontja szerint a vevő által fizetendő 70.000.000 forint összegű vételárba az eladó 61.548.774 forint összegű kölcsön- és késedelmi kamat tartozását beszámították. A beszámítással nem fedezett 8.451.226 forint összegű hátralékos vételárrészt a vevő a szerződés aláírását követő 15 napon belül banki átutalással vállalta megfizetni. Az adásvételi szerződést a felperesi társaság részéről **R. T.** és **J. P.** ügyvezetők írták alá. Az I. rendű alperes 2007. november 29-én a bankszámlájáról 20.000.000 forint összegű készpénzt vett fel, és ugyanezen a napon 8.451.226 forintot utalt át a felperesi társaság részére „ingatlan végszámla” közleménnyel.

II. A felperes tulajdonát képezte a ... Földhivatalnál ... belterület ... helyrajzi szám alatt felvett, természetben ..., ... utca ... szám alatt található ... m² alapterületű, beépítetlen ingatlan. Ezt az ingatlant a felperes *2008. január 4-én* írásban kötött adásvételi szerződéssel eladta a II. rendű alperesi társaság részére bruttó 7.500.000 forint vételáron. Az adásvételi szerződés 4. pontjában rögzítették, hogy a vevő a 2007. november 29-én kötött kölcsönszerződés alapján 7.500.000 forint kölcsönt nyújtott a felperesnek mint eladónak, melyet 2007. december 14. napjáig kellett volna visszafizetnie, ezt a kötelezettségét azonban nem teljesítette. Az adásvételi szerződés 5. pontjában a felek oly módon számoltak el, hogy az ingatlan 7.500.000 forint vételárba beszámították az eladónak a vevő felé fennálló 7.500.000 forint összegű kölcsöntartozását. Az adásvételi szerződést a felperes részéről **R. T.** és **J. P.** ügyvezetők, a II. rendű alperesi társaság részéről az I. rendű alperes, mint ügyvezető írta alá.

A II. rendű alperes ezt az ingatlant csere útján 2010 augusztusában átruházta az ... Város Önkormányzatára. (A csereingatlanok értékét az érintett felek a csereszerződésben 6.150.300 forint összegben határozták meg.)

III. A felperes tulajdonát képező, a ... Földhivatalnál ... belterület ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlant a felperes *2008. november 20-án* eladta a III. rendű alperesnek. (A szerződésben 55.000.000 forint vételárat kötöttek ki, amelyet a vevő 30 napon belül banki átutalással vállalt megfizetni.) Az adásvételi szerződést mindkét társaság részéről **J. P.** írta alá ügyvezetőként.

Az V. rendű alperes mint hitelező és zálogjogosult, továbbá a III. rendű alperes mint adós és zálogkötelezett között közjegyzői okiratba foglaltan 2009. augusztus 31-én kölcsön- és zálogszerződés jött létre, mely szerint az V. rendű alperes 160.000 euró kölcsönt adott kamatmentesen III. rendű alperesnek a szerződéskötés napjától számított 90 nap időtartamra. A kölcsön célja adótartozás kiegyenlítése, illetőleg telephelyi beruházás volt. A szerződő felek a kölcsön visszafizetésének biztosítására jelzálogjogot alapítottak az V. rendű alperesi hitelező javára a zálogkötelezett tulajdonát képező ...i ... helyrajzi számú kivett üzemanyag lefejtő

telep egész tulajdoni hányadára. A III. rendű alperes az ingatlant jelzálogjoggal terhelten tovább értékesítette a IV. rendű alperesnek 160.000 euró összeg + 200.000 forint összegű vételár ellenében. A IV. rendű alperes tulajdonjogát a ... Földhivatal 2010. február 1-jén jegyezte be.

A felperes az I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetében a 2007. november 27-i adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérte.

A II. rendű alperessel szemben a módosított keresete a 2008. január 4-i adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására irányult azzal, hogy annak jogkövetkezményeként a bíróság a szerződést nyilvánítsa hatályosnak és kötelezze II. rendű alperest 6.150.300 forint és ezen összeg után 2008. január 7. napjától a kifizetésig járó, a Ptk. 301/A. §-a szerinti kamata megfizetésére.

A III. rendű alperessel szemben elsődlegesen a 2008. november 20-i szerződés érvénytelenségének megállapítását, IV. rendű alperes tulajdonjogának és V. rendű alperes zálogjogának törlését és egyidejűleg a felperes tulajdonjogának visszajegyzését kérte. Másodlagosan az érintett adásvételi szerződés hatályossá nyilvánítását és III. rendű alperes kötelezését kérte 55.000.000 forint vételár megfizetésére.

A felperes a szerződések érvénytelenségét a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 40. § (1) bekezdés a) pontjában szabályozott érvénytelenségi okra alapította, mert megítélése szerint megállapítható, hogy a felperesi társaság a megjelölt ingatlanokat a vele „szoros összefonódásban” álló magánszemély vagy társaságok részére értékesítette. Állította, hogy I. rendű alperes neve (I. rendű alperes illetőleg II. rendű alperes ügyvezetője) a felperes egyik ügyvezetőjének, **R. T.**-nak az élettársa volt a szerződések megkötésekor. Hangsúlyozta, hogy a III. rendű alperes ügyvezetője az a **J. P.**, aki a felperesnek is ügyvezetője volt a vele megkötött szerződés aláírásának idején. Mindezek alapján úgy ítélte meg, hogy a Cstv. 40. § (3) bekezdésében rögzített törvényi vélelem fennáll, mely szerint a jogvitában megjelölt ügyletek ingyenesek, illetőleg a szerződő felek rosszhiszeműek voltak.

Előadása szerint a felperes ügyvezetője a felszámolás kezdő időpontját követően az iratátadási kötelezettségének nem tett eleget, ezért a felperesi társaság felszámolójának nincs tudomása arról, hogy az ingatlan-adásvételek kapcsán a vételárak megfizetésre kerültek-e. A felperes korábbi ügyvezetőjének és volt tagjának, **R. T.**-nak az I. rendű alperessel fennálló élettársi kapcsolatát a **R. T.**-ral szembeni büntető eljárásban készült jegyzőkönyvvel kívánta alátámasztani. Hangsúlyozta, hogy a felszámoló rendelkezésére álló iratok alapján a felperes könyvelésében az I. illetőleg a II. rendű alperessel kötött kölcsönszerződésről taggyűlési határozat nem áll rendelkezésre. Ennek figyelembe vételével állította, hogy sem az I. rendű alperes, sem más a II. rendű alperes sem nyújtott kölcsönt a felperesnek, ebből következően az adásvételi szerződésekben szereplő vételárba történő beszámítások nem valós tényeken alapulnak, amiből csak az a következtetés vonható le, hogy az ingatlan-átruházásokkal a felperes vagyona csökkent.

Állította, hogy a szerződések megkötésekor a felperesnek már több mint

200.000.000 forint összegű tartozása állt fenn az **O.C. A.S.** és **L. G.** felé, illetőleg ekkorra már jelentős adótartozást halmozott fel. Véleménye szerint **R. T.** élettársának, valamint az ügyvezető-társának tudnia kellett a felperesi társaság vagyoni helyzetéről és ebből következően arról a szándékáról, hogy a valós hitelezőit ezen vagyonátruházási szerződések megkötésével ki akarja játszani.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását és felperes perköltségben marasztalását kérte. Vitatta a 2007. november 27-én megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségét. Állította, hogy 2007-ben még nem volt élettársa **R. T.**-nak. Megítélése szerint a felperes által hivatkozott büntető eljárásban 2008 szeptemberében rögzített tanúkihallgatási jegyzőkönyv nem igazolja, hogy a felperesi ügyvezető és közöttük már 2007. november 27-én élettársi kapcsolat, gazdasági életközösség állt volna fenn. Tagadta, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor az I. rendű alperesnek részletes ismeretei lettek volna a felperesi társaság működéséről, kötelezettségeiről.

Hangsúlyozta, hogy a 2007. november 29-i bankszámla kivonattal igazolta, hogy a 8.451.226 forint vételárrészt megfizette a felperesnek. A bizonyítási eljárás során ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott kölcsönszerződést csatolt a 38.500.000 forint kölcsönadásáról, és mellékelte azt a bankszámla kivonatot is, amely szerint 2007. május 4-én 40.000.000 forintot vett fel készpénzben a bankszámlájáról. Igazolta továbbá azt is, hogy egy másik alkalommal 18.500.000 forint kölcsönt nyújtott a felperesnek, és a kölcsön nyújtásához szükséges pénzeszköz a rendelkezésére állt, hiszen **B. J.**-sal kötött korábbi megállapodása alapján **B. J.** 16.800.000 forintot fizetett ebben az időben vissza a részére, melyet a felperesnek nyújtandó kölcsönre fordíthatott.

Véleménye szerint a felperes nem bizonyította, hogy a szerződések következtében a felperes vagyona csökkent volna, illetőleg az adós szándéka a hitelezőinek kijátszására irányult volna, amelyről neki tudnia kellett. Állította, hogy a bizonyítási eljárás során az ingyenességre vonatkozó törvényi vélelemmel szemben az ingatlan-átruházási szerződés visszterhességét igazolta.

A II. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Állította, hogy a társaságának ügyvezetője a szerződés megkötésekor nem állt élettársi kapcsolatban a felperes ügyvezetőjével, ebből következően a szerződést aláíró képviselők között a közeli hozzátartozói viszony nem állapítható meg. A 2008. január 4-i szerződés érvényes, az nem volt ingyenes jogügylet. A felperes nem bizonyította azt sem, hogy az ügyletkötéskor a II. rendű alperes ügyvezetőjét rosszhiszeműség vezette.

A III. rendű alperes a perben nyilatkozatot nem tett.

A IV. és V. rendű alperesek a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérték. Azt nem vitatták, hogy a III. rendű alperes a IV. rendű alperes részére továbbértékesítette a perbeli ingatlant, amelyet 160.000 euró összegű jelzálog teher átvállalásával és 200.000 forint költség megfizetése ellenében jóhiszeműen vásárolt meg. Hangsúlyozta, hogy a felperes nem bizonyította és nem

is állította azt, hogy a IV. rendű alperes megszerzése rosszhiszeműen történt volna, mert tudott arról, hogy az adásvételi szerződés megkötése a hitelezőinek kijátszására irányul. Hivatkozott az Inytv. 5. § (3) bekezdésének és 63. § (5) bekezdésének rendelkezéseire, melynek értelmében a felperes a IV. és V. rendű alperesekkel szembeni törlési kereset előterjesztésével elkésett.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét megalapozatlannak ítélte.

Jogi indokolása körében részletesen rögzítette a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. évi törvény (Cstv.) 40. § (1) bekezdés a) pontjának, a Cstv. 40. § (3) bekezdésének rendelkezéseit és utalt arra is, hogy a Ptk. 685/A. §-a szerint - ha jogszabály másként nem rendelkezik - azok a személyek minősülnek élettársaknak, akik házasságkötés nélkül, közös háztartásban, érzelmi és gazdasági közösségben élnek együtt.

Megítélése szerint a fenti jogszabályi rendelkezések alapján ebben a perben a felperesnek azt kellett bizonyítania, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 2007. november 27-én, a felperes és a II. rendű alperes között 2008. január 4-én, továbbá a felperes és a III. rendű alperes között 2008. november 20. napján létrejött adásvételi szerződések az adósi vagyont csökkentő és csalárd jogügyletek voltak, mert mindhárom szerződés megkötésének idején a szerződő felek szándéka az volt, hogy a felperesi adós a hitelezőit kijátssza, és erről az adott szerződésben részt vevő másik félnek tudnia kellett. Álláspontja szerint a felperest terhelte a fenti szerződések vonatkozásában a rosszhiszeműség illetőleg az ingyenesség bizonyítása. Az elé tárt bizonyítékok értékelése körében rámutatott arra, hogy az I. rendű alperes részéről benyújtott okiratok, nevezetesen a 2007. május 4-i és a 2007. július 11-i kölcsönszerződések, a 2007. november 27-i pénzmozgást igazoló bankszámla kivonat, **B. J.** és az I. rendű alperes közötti megállapodás, valamint az ezzel kapcsolatos bankszámla-kivonat és 2007. november 29-i kölcsönszerződés kétséget kizáróan bizonyították, hogy a ...i és az ...i ingatlanok értékesítésére nem ingyenesen, hanem ellenérték fejében került sor. A kölcsönszerződések, mint teljes bizonyító erejű magánokiratok és a bankszámla kivonatok a felperesi adós részére a kölcsönnyújtások tényét igazolták. A felperes ezeket a kölcsönöket nem fizette vissza, ezért a felperes tartozásába az I. és II. rendű alperesekkel szembeni vételár jogcímű követelést a Ptk. 296. § (1) bekezdése alapján az érintett felek jogszerűen számították be. A ...i ingatlan megvásárlásánál a beszámítással nem fedezett 8.451.226 forint vételárrész felperesnek történő megfizetését az I. rendű alperes a Szám alatt mellékelt bankszámla kivonattal hitelt érdemlően igazolta. Mindezekből azt a következtetést vonta le, hogy korábban a felperes tulajdonában álló ingatlanok értékesítésére nem ingyenesen került sor.

Az elsőfokú bíróság nem találta igazoltnak azt a tényt, hogy a felperes és I. rendű alperes között 2007. november 27-én élettársi kapcsolat állt fenn, mert véleménye szerint a felperes által csatolt, 2008. szeptember 4-én kelt tanúkihallgatási jegyzőkönyv nem bizonyította azt, hogy az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában ez az élettársi kapcsolat fennállt volna. Hangsúlyozta, hogy az eljárásban kihallgatott **T. R.** és **L. G.** tanúk az érintettek közötti gazdasági közösség fennállására vonatkozóan egyértelmű, határozott vallomást nem tettek, vallomásuk

alapján nem lehetett kétséget kizáróan megállapítani az adott időpontban a közös háztartás-vezetését, a gazdasági vagyonszövetség fennállását.

Az elsőfokú bíróság a III., IV., V. rendű alperesekkel szemben előterjesztett keresetet sem találta megalapozottnak. E kereset kapcsán kiemelte, hogy az V. rendű alperes részéről a III. rendű alperesnek nyújtott kölcsön tényét, illetve a ...i ingatlan vonatkozásában a jelzálogjoggal terhelt ingatlan adásvételét teljes bizonyító erejű okiratok igazolták. Tényként volt megállapítható az is, hogy a IV. rendű alperes a III. rendű alperestől az ingatlant jelzálogjoggal terhelten, és további 200.000 forint vételár rész megfizetésével vásárolta meg. Az elsőfokú bíróság vizsgálta a IV. és V. rendű alperesek jogszerezésének körülményeit, és megállapította, hogy az ellenérték fejében történt. Következtetése szerint a felperes a IV. és V. rendű alperesek rosszhiszeműségét, vagyis azt, hogy ők tudtak vagy tudniuk kellett volna az adós hitelezőinek kijátszásáról, nem igazolta a perben, ezt az állítást V. rendű alperes személyes meghallgatása és a tanúvallomások sem támasztották alá. A bizonyítékok alapján azt a következtetést vont le, hogy a IV. és V. rendű alperesek az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen, ellenérték fejében szereztek jogot, ebből következően a felperes anyagi jogvesztése az Inytv. 63. § (2) bekezdésében foglalt perindítási határidő elmulasztása miatt a közvetett jogszerzőkkel szemben bekövetkezett.

Az első fokú ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, melyben kérte annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság utasítását újabb eljárás lefolytatására és újabb határozat hozatalára. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a tényállás körében előterjesztett felperesi bizonyítékok okszerű mérlegelését és értékelését elmulasztotta, és a felperesi bizonyítási indítványokat sem fogadatosította. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte azt a tény, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor a felperes már fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzetben volt, hiszen az O.C. A.S., illetőleg a NAV felé több tízmilliós tartozása állt fenn. Megítélése szerint ezt az állítást erősíti az a körülmény is, hogy 2007-2008. évekről nem áll rendelkezésre a felperesi társaság beszámolója. Véleménye szerint figyelembe kellett volna vennie a bíróságnak azt is, hogy a jogügyletek során felperes képviseletében eljáró R. T. 2007 októberében a G.I. Kft. könyvelési szolgáltatását felmondta és a könyvelési anyagokat a könyvelő irodájából elszállította, ennek hollétéről a felszámolónak tudomása nincsen. Ebből pedig az következik, hogy a felperes ügyvezetőjének felróható okból nem állnak a felszámoló rendelkezésére azok a könyvelési anyagok, melyek felhasználásával a valódi pénzügyi folyamatok bizonyíthatóak lennének.

Hangsúlyozta, hogy a Cstv. 40. § (3) bekezdése értelmében azoknál a jogügyleteknél, ahol a szerződő felek között e törvényhelyen felsorolt személyi összefüggések állnak fenn, a rosszhiszeműséget és az ingyenességet vélelmezni kell. Álláspontja szerint nem a felperest terhelte a felperes és az I. rendű alperes közötti élettársi kapcsolat fennállásának a bizonyítása a szerződéses időpontban, hanem az érintett alpereseknek kellett volna bizonyítania, hogy élettársi kapcsolat I. rendű alperes neve és R. T. között nem áll fenn. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta L. G. vallomását és a csatolt közokiratba foglalt

vallomásokat, valamint azt a tényt, hogy az érintett felek ma már házastársak. Véleménye szerint az időközben birtokába került, a büntető eljárásban készült és a fellebbezéséhez csatolt újabb tárgyalási jegyzőkönyv 8. illetve a 15. oldalán található további tanúvallomások szintén alátámasztják az érintett személyek élettársi kapcsolatát.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabályt sértett, amikor felperes erre irányuló indítványa ellenére sem vizsgálta azt a körülményt, hogy a kölcsönszerződésben résztvevő I. és II. rendű alperes valóban rendelkezett-e a kölcsön adott összegekkel, vagyis ténylegesen tulajdonosa volt-e a kölcsön címén folyósított, de felperes könyvelésébe be nem vezetett összegeknek.

A fellebbezésében kifejtettek szerint életszerűtlen, hogy a 2007. november 27-ei ...i ingatlanvásárlást követően a II. rendű alperes két nap múlva újabb kölcsönt folyósított a felperesnek, majd egy hónap múlva a kölcsön visszafizetésének elmulasztása miatt újabb ingatlant vásárolt tőle, beszámítással rendezve annak vételárát. Véleménye szerint a felperes ebben az időszakban különböző kifizetéseket teljesített, tehát módjában állt volna az esetleges kölcsöntartozásainak kifizetése is.

A másodfokú tárgyaláson a felperes a fellebbezését fenntartotta. Érvelését kiegészítette azzal, hogy megítélése szerint a csődtörvény idézett rendelkezése a felszámolás alá került adós aktív vagyonát védi. Ebből következően az ingatlan-átruházási szerződések érvénytelensége akkor is megállapítható, ha az adós vagyona összességében azért nem csökkent, mert egyes aktív vagyoni elemei értékesítése mellett a passzív vagyona, azaz a kötelezettségei is csökkennek.

Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az első fokú ítélet helybenhagyását és felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság az ügy releváns körülményeit megfelelően értékelte, a tényekből okszerű és helytálló következtetést vont le. Hangsúlyozta, hogy a keresetben foglaltakat, tehát a szerződések érvénytelenségét, mint jogalapot, a felperesnek kellett volna ítéleti bizonyossággal bizonyítania, melyre nem került sor. Megismételte, hogy a 2007. november 27-én megkötött adásvételi szerződés időpontjában nem volt tudomása arról, hogy a felperesi társaság milyen vagyoni helyzetben van. Ezt L. G. tanúvallomása sem támasztja alá, hiszen ő is úgy nyilatkozott, hogy az üzleti megbeszéléseken az I. rendű alperes nem vett részt. Rámutatott arra is, hogy a felperes könyvelése, iratanyagának hiányossága neki nem róható fel. Megismételte, hogy a 2007. november 27-i adásvételi szerződés aláírásának időpontjában nem volt élettársa a felperesi ügyvezetőnek, az ennek ellenkezőjét tartalmazó állítás bizonyítása a felperest terhelte.

Az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére nem ingyenesen, hanem ellenérték fejében került sor, ezért nem lehet azt a következtetést levonni, hogy az adásvételi szerződésekkel a felperes vagyonában csökkenés következett volna be.

Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság az élettársi kapcsolat és a rosszhiszeműség vélelmének fennállását vizsgálta az eljárása során, a tanúkat ezekről is kikérdezte és az ítéletében részletesen értékelte a rendelkezésére álló okirati és személyi bizonyítékokat. Kérte, hogy a másodfokú bíróság a hitelező fellebbezéséhez csatolt büntető eljárás során felvett jegyzőkönyvet, mint

bizonyítékokat az értékelése köréből a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján mellőzze, bár rámutatott arra is, hogy a jegyzőkönyvből nem derül ki, a tanú konkrétan melyik időpontban találkozott az I. rendű alperessel, hiszen dátumszerűen azt nem jelölte meg.

Érvelése szerint az elsőfokú bíróság a pénzmozgásokat okszerűen vizsgálta a perbeli kölcsönszerződések kapcsán. Bankszámla kivonatokkal igazolta az általa előadottak valóságát, azt a tényt, hogy I. rendű alperes neve valóban rendelkezett a kölcsönként adott összegekkel. Tekintettel arra, hogy az ő bankszámláján meglévő pénzről volt szó, nem lehet vitatott, hogy az az ő tulajdonát képezte.

A II. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítást teljes körűen lefolytatta, ezzel szemben a felperes a fellebbezésében releváns bizonyítási indítványt az eltérő tényállás megállapítására, s e körön belül az élettársi kapcsolat fennállására nem terjesztett elő.

A III. rendű alperes a másodfokú tárgyaláson nem jelent meg, írásbeli ellenkérelmet sem terjesztett elő.

A IV. és V. rendű alperesek képviselője maga is kérte az első fokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben marasztalását. Hangsúlyozta, hogy a felszámolás alá került adós vagyonának csökkenése nem igazolt, mert a vételár kifizetése megtörtént, ennek ténye bizonyítást nyert, azt pedig a felperes maga sem állította és nem is igazolta, hogy az eladott ingatlanok piaci értéke meghaladta volna a szerződésekben kikötött vételárat.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges releváns tényeket helyesen - bár kisebb hiányossággal - állapította meg, a bizonyítási eljárása körében azonban lényeges eljárási szabályt nem vétett. A felperes indítványai közül csupán a II. rendű alperes vagyonosodását vizsgáló adóhatósági eljárás eredményének beszerzését nem foganatosította az első fokú eljárásban, ezt azonban helyesen mellőzte, mert annak eredményétől az ítéletben rögzítettektől eltérő tények megállapítása nem volt várható. Az elé tárt bizonyítékokat értékelte, döntését megfelelő részletességgel indokolta.

A másodfokú bíróság a tényállást a cégnyilvántartás adatai alapján az alábbiakkal egészíti ki:

Valós tény, hogy a felperesi társaság **J. P.** nevű ügyvezetője a III. rendű alperesi társaságnál is betöltötte az ügyvezetői tisztségét, azonban a III. rendű alperesnek egy gazdasági társaság volt a tagja, a **B. Kft.**. Ebben a Kft.-ben **J. P.** csak 20%-os szavazati joggal rendelkezett, figyelemmel arra, hogy a nevezett társaságban 2007. július 2-ától 2009. január 29-éig 600.000 forint névértékű üzletrésszel bírt. Ebből következően mint tulajdonos sem a **B. Kft.**-nél, sem közvetetten a III. rendű alperesi

társaságnál nem rendelkezett többségi befolyással.

A III. rendű alperesi társaság 2012. augusztus 7-ei hatállyal felszámolás alá került, kijelölt felszámolója a Kvantál Gazdasági Tanácsadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (III. rendű alperes felszámolójának címe). A felperes az e perben érvényesített követelését a III. rendű alperessel szemben folyamatban lévő felszámolási eljárás során hitelezői igényként nem jelentette be.

A Fővárosi Ítéltábla az első fokú eljárás során beszerzett okiratok alapján releváns tényként állapította meg azt is, hogy a felperes mint eladó és a III. rendű alperes, mint vevő 2008. november 20-án adásvételi szerződést kötött a ..., belterület ... helyrajzi szám alatti ingatlanra, amelynek alapján a III. rendű alperesi vevő tulajdonjogának bejegyzésére 2008. november 21-én került sor. A felperes tulajdonjogának törléséről az érintettet a ...i Földhivatal a 2008. december 10-ei keltezésű határozatával értesítette, ezt a határozatot a postai szolgáltató 2008. december 20-án másodszor kísérelte meg kézbesíteni a felperes részére eredménytelenül. A földhivatali határozatot a postai szolgáltató „nem kereste” jelzéssel küldte vissza a feladónak, ebből következően a második kézbesítési kísérlettől számított 5. munkanap 2008. december 31-én telt le. Az ingatlanra az V. rendű alperes jelzálogjogát a ...i Földhivatal 2009. augusztus 31-én jegyezte be. A III. rendű alperes ezt az ingatlant tovább értékesítette a IV. rendű alperes részére, akinek a tulajdonjogát a ...i Földhivatal 2010. február 1-jén jegyezte be.

A fentiekkel kiegészített tényállás alapján az elsőfokú bíróság által levont jogkövetkeztetés az érintett szerződések vonatkozásában helytálló, indokolásával a Fővárosi Ítéltábla nagyobb részt egyetértett, ezért azokra e helyütt csupán hivatkozik.

A fellebbezési érvelés kapcsán az alábbiakra mutat rá:

A felperes az I., II. és III. rendű alperessel kötött szerződésének érvénytelenségét a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapította, amely szerint: „A tudomásszerzéstől számított 90 napon, de legfeljebb a felszámolást elrendelő végzés közzétételének időpontjától számított 1 éven belül a hitelező, avagy az adós nevében a felszámoló a bíróság [6. § (1) bekezdés] előtt keresettel megtámadhatja az adósnak 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.”

A Fővárosi Ítéltábla is kiemeli, hogy a fenti törvényi tényállás szerint a megjelölt szerződések érvénytelenségére alapozott keresetek két feltétel együttes fennállásának bizonyítása esetén lehetnek megalapozottak: ha a jogügyletek eredményeként az adósi vagyonban beálló vagyonsökkenés igazolást nyer, illetőleg ha a szerződő feleket bizonyítottan a csalárdság szándéka vezette. E két

feltétel fennállását a felperes elsődlegesen a Cstv. 40. § (3) bekezdésében előírt törvényi vélelem alapján kérte megállapítani.

A Cstv. 40. § (3) bekezdése rögzíti: „ha az adós a többségi befolyása (Ptk. 685/B. §) 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.”

Az I., illetőleg II. rendű alperesek igazolták, hogy az adásvételi szerződésekben kikötött vételárat a felperes részére (részint beszámítással, részint átutalással) kiegyenlítették és bizonyították azokat a körülményeket is, hogy a vételár megfizetéséhez, illetőleg előzőleg a kölcsönök nyújtásához elegendő pénzüsszeggel rendelkeztek. Ebből következően helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt a tényt, hogy az általuk kötött adásvételi szerződések a felperesi vagyont nem csökkentették. Tekintettel arra, hogy a két - együttes - feltétel közül az egyik igazoltan nem áll fenn, a továbbiakban I.rendű alperes neve és **R. T.** közötti kapcsolat minősége nem bír jelentőséggel.

Rámutat a Fővárosi Ítéltábla azonban arra is, hogy a II. valamint a III. rendű alperessel kötött szerződések vonatkozásában a Cstv. 40. § (3) bekezdésében rögzített törvényi vélelem nem áll fenn, mert ezen érintett szerződéseket a felperes nem I.rendű alperes neve-nal (az „élettársával”) vagy **J. P.**rel (a vezető tisztségviselőjével), mint természetes személy vevőkkel kötötte, hanem az általuk képviselt társaságokkal. A Cstv. 40. § (3) bekezdésének felsorolása szerint ugyanis csupán az adós többségi befolyása alatt álló társaság, vagy az adós tagja, vezetője, illetve ezek hozzátartozója tartozik abba a körbe, akiknek rosszhiszeműségéről a törvény vélelmet állít fel. Ezen kívül a rosszhiszeműség akkor vélelmezhető, ha az adós olyan személlyel köt szerződést, akinek többségi befolyása alatt áll az adós társaság és a szerződő fél is. A felperes és a III. rendű alperes ügyletkötése vonatkozásában ez a kapcsolat szintén nem volt megállapítható, mert **J. P.**nek csak a felperesi társaságban volt többségi befolyása, a **B. Korlátolt Felelősségű Társaságban**, illetőleg közvetetten a III. rendű alperesi társaságban nem.

Mindezekből következően - az adásvételi szerződésekben rögzített adatokkal szemben - a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte annak bizonyítási kötelezettsége, hogy az ingatlanok tulajdonjogának átruházására ingyenesen került sor, ezért ezek a jogügyletek az adós vagyonának csökkenését eredményezték.

A felperes és a III. rendű alperes között létrejött szerződés szerint a ...i ingatlan tulajdonjogának átruházására nem ajándékozás jogcímén került sor, hanem visszterhesen, 55.000.000 forint vételár fejében. Ezzel szemben a felperes nem igazolta, hogy a vételár meghatározása színlelt lett volna, azaz a III. rendű alperesi

társaság valójában ingyenesen szerezte meg az ingatlant. A felperes által előadott körülmények (a társaság több millió forintot elérő tartozása a megjelölt két hitelezője felé, a fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet fennállása és a beszámoló közzétételének elmulasztása) a keresetben megjelölt jog alap vizsgálata során nem bírnak jelentőséggel, ezeket a körülményeket a Cstv. 33/A. §-a alapján a vezető tisztségviselő felelősségének megállapítása körében veheti figyelembe a bíróság.

Mivel az ingyenesség vélelme nem áll fent, s a felperesnek nem sikerült a Cstv. 40. § a) pontjában meghatározott törvényi tényállás elemeit maradéktalanul bizonyítani, a 2008. november 20-ai szerződés érvénytelensége nem volt megállapítható.

A felperes a IV. és V. rendű alperesekkel szemben törlési keresetet terjesztett elő, amelynek jogalapjaként az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 63. § (2) bekezdésének, valamint a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 117. § (1) bekezdésének rendelkezését határozta meg. A IV. rendű alperessel szemben 2011. július 27-én, az V. rendű alperessel 2012. január 3-án terjesztette elő a keresetét a felperes. A IV. és V. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték arra hivatkozással, hogy az Inytv. 52/A. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó törvényi vélelem szerint a felperest sértő ingatlannyilvántartási bejegyzésről (tulajdonjoga törléséről) szóló földhivatali határozatot a felperes részére 2008. december 31. napjával kell kézbesítettnek tekinteni. Az ebben az időben hatályban lévő Inytv. 63. § (2) bekezdése rendelkezése szerint azonban a felperes a keresetindítási határidőt elmulasztotta, mert azokkal szemben, akik további bejegyzés folytán az előző bejegyzés érvényességében bízva jóhiszeműen szereztek jogot, a törlési keresetet a felperes tulajdonjogának törléséről rendelkező földhivatali határozat kézbesítésétől számított 60 napon belül indíthatta volna meg.

A Fővárosi Ítéltábla a számú határozatában már rámutatott arra, hogy a közvetett jogszerzőkkel szembeni törlési per megindításának alapja és indoka nem a jóhiszemű további jogszerzők jogának bejegyzése, hanem a korábbi érvénytelen bejegyzés (törlés), ezért ehhez igazodik a törlési perindítási határidő. Mindezek alapján az Inytv. korábban hatályban volt 63. § (2) bekezdésének rendelkezése szerint, aki további bejegyzés folytán az előző bejegyzés érvényességében bízva jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet a kézbesítéstől számított 60 nap alatt indíthatja meg, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani, ha kézbesítés nem történt.

A fenti rendelkezésből bizonyos részeket az Alkotmánybíróság az 51/2009. (IV. 28.) AB számú 2009. április 28-án meghozott határozatával, az alkotmánybírósági határozat közzétételének napjával, alkotmányellenesség miatt megsemmisítette. A megsemmisítést követően az Inytv. 2009. április 28. napjától hatályos 63. § (2) bekezdése akképpen szól: „azzal szemben, aki további bejegyzés folytán az előző bejegyzés érvényességében bízva jóhiszeműen szerzett jogot, a bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani”. A hatályban maradt jogszabályi rendelkezés azonban továbbra is úgy értelmezendő, hogy a törlési

kereset benyújtásának objektív határidejét az eredetileg érvénytelen, azaz a közvetett jogszerző joga bejegyzésétől és nem az eredetileg érvénytelen bejegyzésen alapuló újabb (jóhiszemű további jogszerző jogának) bejegyzésétől számítja. Az Inytv. fenti rendelkezése korlátozza az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti tulajdoni állapot helyreállítását abban az esetben, ha az érvénytelenül szerző fél az ingatlan tulajdonjogát további szerző félre ruházza át, vagy azon már személynek valamely jogot, például jelzálogjogot enged. Ezek a korlátok abban nyilvánulnak meg, hogy az eredeti jogosult törlési keresete alapján is csak három éven belül kerülhet sor a jóhiszemű további jogszerző jogának törlésére. A Ptk. 117. § (1) bekezdésében foglalt „nemo plus iuris” alapelvét az Inytv. 63. § (2) bekezdése áttöri, ugyanis e törvényhely, valamint az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján azzal szemben, aki az előző bejegyzés érvényességében bízva jóhiszeműen szerzett jogot, csak az eredeti jogosult (vagy az ügyész) és csak az érvénytelen bejegyzéstől számított három év alatt indíthat törlési keresetet. A közhitelesség elve tehát védi az ingatlan-nyilvántartásban bízó jóhiszemű jogszerzőt akkor is, ha az előző bejegyzés érvénytelensége miatt az átruházó vagy jogot engedő személy nem volt tulajdonos. Ebből viszont az következik, hogy a közhitelesség elve az ingyenesen szerző és a rosszhiszeműen szerzők javára nem érvényesül. A rosszhiszemű, illetőleg ingyenes további jogszerző jogának törlésére addig indítható kereset, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelenségének megállapításának helye van.

Az elsőfokú eljárásban nem merült fel adat arra vonatkozóan, hogy a IV. rendű alperes ingyenesen szerezte volna meg III. rendű alperes ...i ingatlanának tulajdonjogát, továbbá a rosszhiszeműsége sem igazolt. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az IV. és V. rendű alperessel szemben a törlési kereset megalapozatlan volt, mert a felperes anyagi-jogi jogvesztése velük szemben bekövetkezett.

A fenti ténybeli és jogi indokolásbeli kiegészítéssel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes az alperesek perköltségét a Pp. 78. § (1) bekezdése és 239. §-a alapján köteles megfizetni. Az alperesek jogi képviselőinek díját a Fővárosi Ítéltábla a pertárgyértékek és a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenységre is figyelemmel - mérlegeléssel határozta meg. A felperes illetékfeljegyzési joga folytán költségjegyzékre feljegyzett fellebbezési illetéket a peresztes félnek a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése értelmében kötelessége megfizetni.

Budapest, 2014. június 4.

Botka Lászlóné dr. s.k.
a tanács elnöke

dr. Volein Anna s.k.
Katalin s.k.
előadó bíró

dr. Csányi Terézia
bíró

A kiadmány hiteléül: