

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Fodor Ákos Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Neiger és Társa Ügyvédi Iroda által képviselt I. rendű, dr. Szilágyi Gábor ügygondnok által képviselt II. rendű, dr. Szilágyi Gábor ügygondnok által képviselt III. rendű, a Szegedi, Gellért és Társa Ügyvédi Iroda által képviselt IV. rendű, dr. Vittmayer Dóra Ilona jogtanácsos által képviselt V. rendű és a Szegedi, Gellért és Társa Ügyvédi Iroda által képviselt VI. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. február 19-én kelt 22.G.40.915/2012/22. számú ítélete ellen a IV. rendű alperes által benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a IV. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 400.000,- (Négyszázezer) Ft + áfa másodfokú ügyvédi munkadíjat, továbbá fizesse meg az államnak, az állami adóhatóság külön felhívására az illetékfeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt 2.500.000,- (Kettőmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított, a fellebbezés elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint **Á. Zs.** és testvére, **ifj. Á. J.** tagjai és vezető tisztségviselői is voltak a 2006. május 10-én alapított felperesi gazdasági társaságnak, **ifj. Á. J.** képviseleti joga 2009. április 7-én, **Á. Zs.-é** 2010. októberében szűnt meg.

A felperes alapította az I. és a II. rendű alperesi gazdasági társaságokat, amelyeknek ügyvezetői 2009. június 11-ig **Á. Zs.**, ezt követően 2010. októberéig **ifj. Á. J.** voltak.

2009. június 11-ig tagja volt a felperes a III. rendű alperesnek, amely társaság vezető tisztségviselője 2009. június 11-ig **Á. Zs.**, ezt követően 2010. októberéig **ifj. Á. J.** volt.

Tagja volt továbbá a felperes 2009. július 15-ig a IV. rendű alperesnek is, amelynek ügyvezetője 2009. július 15-ig **Á. Zs.**, ezt követően **ifj. Á. J.** volt.

A felperes tulajdonát képezte a Budapest II. kerület, ...35 hrsz.-ú, természetben ... u. 14. szám alatti ingatlan 756/1462 tulajdoni hányada, a Budapest II. kerület, ...50 hrsz.-ú, természetben ... u. 13. szám alatti ingatlan, és a Budapest II. kerület, ...00/16 hrsz.-ú, természetben ... út 108-108/A. szám alatti ingatlan 240/480-ad tulajdoni hányada.

A felperes, továbbá ifj. **Á. J.** mint eladók és az I. rendű alperes mint vevő között 2009. április 29-én létrejött adásvételi szerződéssel az I. rendű alperes megvásárolta a Budapest ...35 hrsz.-ú ingatlant, amelyből 750/1462-ed volt a felperes tulajdoni hányada. A szerződés szerint a 110.000.000,- Ft-ban kikötött vételár teljesítésre került.

A felperes mint eladó és a II. rendű alperes mint vevő között 2009. április 29-én létrejött adásvételi szerződéssel a II. rendű alperes megvásárolta a Budapest II. kerület ...50 hrsz.-ú felperesi ingatlant. A szerződés szerint teljesítésre került a 12.000.000,- Ft összegű vételár.

2009. április 29-én a felperes mint eladó és a III. rendű alperes mint vevő között létrejött adásvételi szerződéssel a III. rendű alperes megvásárolta a Budapest ...00/16 hrsz.-ú ingatlan 240/480-ad tulajdoni hányadát, rögzítve, hogy a 70.000.000,- Ft vételár teljesítésre került.

Az adásvételi szerződéseket a felperes eladó és a vevő I., II., III. rendű alperesek képviselőjében **Á. Zs.** írta alá vezető tisztségviselőként.

2009. április 29-én kötött tagi kölcsönszerződések szerint az I. rendű alperesnek 110.000.000,- Ft, a II. rendű alperesnek 12.000.000,- Ft, a III. rendű alperesnek 70.000.000,- Ft összegű tagi kölcsönt nyújtott a felperes, 2009. június 30-i visszafizetési határidővel. A tagi kölcsönszerződéseket a szerződő felek képviselőjében **Á. Zs.** írta alá.

A 2009. április 29-i adásvételi szerződések tárgyát képező ingatlanok a IV. rendű alperes tulajdonába kerültek, a 2010. január 27-i, 2010. március 17-i adásvételi szerződések alapján.

A felperes mint engedményező és a VI. rendű alperes mint engedményes között 2009. július 20-án létrejött engedményezési szerződéssel a felperes 306.000.000,- Ft követelését - köztük a 2009. április 29-i tagi kölcsönigényeket is - átruházta a VI. rendű alperesre.

A felperesnek 2009. évben jelentős mértékű tartozásai álltak fenn, a ... Hungária Zrt.-vel szemben 30.598.500,- Ft, az ... Hungária Pénzügyi Lízing Zrt.-vel szemben 2.186.837,- Ft, az V. rendű alperessel szemben 1.850.343,- CHF, adóhatóság felé 68.253.087,- Ft. 2009. december 31-i fordulónappal elkészített éves beszámolója szerint 373.712e Ft veszteséggel zárta az üzleti évet, tárgyi eszközállománya 722.852e Ft-ról 51.108e Ft-ra csökkent.

2011. május 5-én benyújtott kérelemre a felperessel szemben felszámolási eljárás indult, a felperes 2011. november 29-i kezdő időponttal felszámolási alatt áll.

A felperes a 2012. május 31-én benyújtott, az elsőfokú eljárás során módosított keresetében - elsődlegesen az 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 40. § (1) bekezdés a) pontja, másodlagosan a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján - a felperes és az I-II-III. rendű alperesek között 2009. április 29-én létrejött ingatlan adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását és az érvénytelenség

jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását kérte, hogy a bíróság keresse meg a földhivatalt a Budapest belterület, ...35 hrsz.-ú ingatlan 756/1462 tulajdoni hányadára, az ...50 hrsz.-ú ingatlanra, és a ...00/16 hrsz.-ú ingatlan 240/480 tulajdoni hányadára a IV. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjog törlése és a felperes tulajdonjogának visszajegyzése iránt, az alpereseket tűrésre kötelezve.

Állította, hogy a keresetével támadott adásvételi szerződések a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerint rosszhiszemű vagyonsökkenést eredményező megállapodások, másodlagosan pedig jóerkölcsbe ütköznek. Előadta, hogy a felperes gazdálkodására, vagyoni helyzetére vonatkozó adatok tanúsága szerint a perbeli jogügyletek eredményeként csökkent a felperes vagyona, a szerződő alperesek rosszhiszeműségét vélelmezni kell. A IV. rendű alperes nem minősül jóhiszemű jogszerzőnek a törlési kereset tekintetében.

Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

A Cstv. 40. §-ára alapított elsődleges keresettel szemben arra hivatkozott, hogy már nem tulajdonosa az ingatlannak, a másodlagos kereseti jogcím tekintetében pedig arra, hogy többlettényállási elem hiányában nincs lehetőség a semmisség megállapításának jóerkölcsbe ütközés miatt.

Az ügygondnok által képviselt II. és III. rendű alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az elsődleges kereseti jogcím tekintetében kifejtették, hogy a szerződések ingyenessége miatt nem a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja, hanem a 40. § (1) bekezdés b) pontja szerinti érvénytelenségi ok alkalmazásának van helye, azonban az annak esetére előírt kétéves határidő nem teljesül a szerződéskötés időpontja és a felszámolási kérelem benyújtása között.

A IV. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a felperes hitelt kívánt igénybe venni, ezért az V. rendű alperes kérésére került sor a perbeli ingatlanok átruházására az I-II-III. rendű alperesek részére, amelyet az V. rendű alperessel folytatott levelezés alátámaszt. Kérte a per tárgyalásának felfüggesztését az V. rendű alperes által jelzálogból való kielégítés tűrése iránt indított, 28.G.40.020/2012. számon folyó peres eljárás befejezéséig.

Az V. rendű alperes elismerte a kereset jogalapját, és nem ellenezte az eredeti állapot helyreállítását sem.

Úgy nyilatkozott, hogy a perbeli szerződések megkötését - amelyekkel a hitelszerződés biztosítékeként megjelölt ingatlanok átruházásra kerültek harmadik személy részére, illetőleg amelyekkel a biztosíték közvetlen érvényesítésének jogát elveszítette - nem kezdeményezte.

A VI. rendű alperes az ellenkérelmében amiatt kérte elutasítani a felperes keresetét, amelyben eredetileg a VI. rendű alperes jelzálogjogának törlését is kérte, mivel a per nem érinti közvetlenül a jogviszonyát.

Az elsőfokú bíróság a 2013. február 19-én kelt 22.G.40.915/2012/22. számú ítéletében elrendelte a Budapest belterület, ...35 hrsz.-ú ingatlan 756/1462-ed tulajdoni hányadára, a Budapest belterület, ...50 hrsz.-ú ingatlanra és a Budapest belterület, ...00/16 hrsz.-ú ingatlan 240/480-ad tulajdoni hányadára a IV. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjog törlését, egyidejűleg a felperes tulajdonjogának visszajegyzését. Megkereste a Budapest 1. számú Körzeti Földhivatalt a fenti ingatlanra, illetve ingatlanhányadra vonatkozóan a IV. rendű alperes tulajdonjogának törlése és a felperes tulajdonjogának visszajegyzése érdekében eredeti állapot helyreállítása címén, amelynek tűrésére kötelezte az alpereseket. Kötelezte az I-IV. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 1.370.000,- Ft perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 1.500.000,- Ft eljárási illetéket.

Határozata indokolása szerint az elsődleges jogcím szerint találta alaposnak a keresetet, a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja, 40. § (1a), (3) bekezdései, a Ptk. 237. § (1) bekezdés és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 63. § (1)-(2) bekezdései alapján. Utalt az elsőfokú bíróság a perben nem vitás tényekre, egyrészt arra, hogy a felperes a tulajdonát képező ingatlanok átruházására szerződéseket kötött az I., II., III. rendű alperesekkel, akik utóbb átruházták az ingatlanokat a IV. rendű alperesre; nem volt vitás továbbá a II-IV. rendű alperesek állítása sem, hogy - a 2009. április 29-i szerződésekben foglaltaktól eltérően - az ingatlanátruházás ingyenes volt.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában szabályozott megtámadási ok azon központi elemére figyelemmel, amely - a vagyonsökkenés mellett - a sajátos célzatot jelenti, az adós szándékát hitelezőinek kijátszására, amelyről a másik fél tudott, vagy tudnia kellett, az elsőfokú bíróság szerint nem volt jelentősége a perbeli szerződések ingyenes, avagy visszterhes jellegének, illetőleg nem volt irányadó a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja szerinti érvénytelenség esetére szabott határidő.

Mivel a perbeli szerződések megkötésekor a felperes egyedüli tagja volt a vele szerződő I., II., III. rendű alpereseknek, az elsőfokú bíróság megállapította a vélelmezett rosszhiszeműséget a Cstv. 40. § (3) bekezdése szerint, továbbá azt is, hogy az I., II., III. rendű alperesek nem tettek eleget bizonyítási kötelezettségüknek, nem igazolták jóhiszeműségüket, hogy nem volt céljuk a hitelezők kijátszása a szerződések megkötésekor. Nem fogadta el azt az alperesi érvelést sem, hogy az V. rendű alperes kifejezett kérésére történt az ingatlan átruházás, hogy azt a szerződéskötést követő időszakra vonatkozó levelezés igazolta volna.

A IV. rendű alperessel szembeni törlési keresetet tekintetében arra a következtetésre jutott az elsőfokú bíróság az Inytv. 63. §-a alapján, hogy a IV. rendű alperes nem minősült jóhiszemű jogszerzőnek az ügyletkötéskor az Inytv. 5. § (3) bekezdése szerint, ezért nem kellett alkalmazni a törlési kereset Inytv. 63. § (2) bekezdésében foglalt határidejét. A IV. rendű alperessel szemben mindaddig megindítható volt a per, amíg helye volt a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége megállapításának.

Az ítélettel szemben a IV. rendű alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben annak megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte.

Egyrészt a perbeli jogügyletek visszterhességére hivatkozott, másfelől a szerződő felek jóhiszeműségére is.

Előadta, hogy a VI. rendű alperes javára 306.000.000,- Ft erejéig bejegyzett jelzálogjog igazolja az adásvételi szerződések pénzügyi teljesítését, a vételár kifizetését, amelyről nyilatkoztak a felek a szerződésekben is. A IV. rendű alperes tartozott 306.000.000,- Ft-tal a felperesnek, a felperes egy korábbi, 20.000.000,- Ft-os tartozásáért cserébe 306.000.000,- Ft-os kintlévőséggel fizetett, a IV. rendű alperes elismerte, hogy a VI. rendű alperesnek tartozik az összeggel, és ez került rögzítésre a tulajdoni lapokon.

Álláspontja szerint a 2009. április 29-ét követő levelezés igazolta a felek jóhiszeműségét, azt is, hogy az V. rendű alperes tudott az ingatlan átruházásról a csatolt levelezést megelőzően. A levelezés a felek együttműködési szándékát és azt is alátámasztja, hogy az V. rendű alperes nem csak ráutaló magatartással fogadta el a kialakult helyzetet, hanem ennek megfelelően szerződött egy perben nem álló leánycéggel (S.... Kft.) a Hattyú u. 16. számú ingatlanra, a befolyó vételárat pedig a felperes hiteltörlesztésére fordította. Az V. rendű alperes nem akart minden ingatlanra külön szerződni, az ingatlanok hitelcsomagját egy cégben kívánta restrukturálni.

Állította, hogy vagyonkimentés nem történt, az ingatlanok értéke nem volt több az azokat terhelő hitelnél.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, annak helyes jogi és ténybeli indokai alapján.

A fellebbezésnek a visszterhességre vonatkozó érvelésével szemben rámutatott, hogy alperesek egybehangzóan állították a szerződések ingyenességét az elsőfokú eljárás során, azt a IV. rendű alperes is elismerte azzal, hogy nem volt teljesítés az engedményezések mögött, amellyel szemben félrevezető és valótlan a IV. rendű alperes állítása, hogy az adásvételre jogszerűen, ellenérték fejében került sor.

Utalt arra is, hogy módosított keresete szerint nem volt a per tárgya a VI. rendű alperes jelzálogjoggal biztosított igénye, arról a Pp. 3. § (1)-(2) bekezdése szerint nem is foglalt állást az elsőfokú bíróság ítéletében. Megjegyezte, hogy eredeti keresetében sem állította a VI. rendű alperes rosszhiszeműségét jelzálogjoga tekintetében, azt követően módosította keresetét, és a továbbiakban nem kérte a VI. rendű alperes zálogjogának törlését, hogy csatolta okiratait, amelyek szerint jóhiszeműen került sor a jelzálogjog bejegyzésére.

Hangsúlyozta, hogy a kimentett vagyontárgyak felszámolási vagyonba való visszakerülése érdekében indította a pert, az I-IV. rendű alperesekkel szembeni keresete világos ténybeli és jogi alapokon nyugodott. Az ingatlan adásvételi szerződések érvénytelenségének jogkövetkezménye szempontjából lényegtelen és nem bír jelentőséggel a jelzálogjog sorsa.

A fellebbezés azon - egyébként a Pp. 235. § (1) bekezdésébe ütköző - állításával kapcsolatban, hogy az V. rendű alperes ráutaló magatartással elfogadta az ingatlanok átruházását, egyrészt arra mutatott rá, hogy az ingatlanok jogszerű elidegenítéséhez kifejezett hozzájárulásra volt szükség az V. rendű alperes részéről, aki a 2012. november 13-i tárgyaláson megerősítette, hogy nem kérték hozzájárulását az adásvételhez, amelynek ellenkezőjét a IV. rendű alperes nem is

igazolta. Megjegyezte továbbá, hogy a jogvita eldöntése szempontjából irreleváns az V. rendű alperes hozzájárulásának kérdése.

Állította, hogy a vagyonskimmentés megtörtént, az is megállapítható, hogy a tulajdonos-ügyvezető már súlyosan eladósodott társaságának ingatlanjait „adta el”, különböző, a saját érdekkörébe tartozó társaságoknak, az I-III. rendű alpereseknek, amelyeket ezt követően - az ugyancsak saját érdekkörébe tartozó - IV. rendű alperesre ruházott át. Az ingatlanokért ellenérték fizetésére nem került sor, az értéküknek megfelelő 192.000.000,- Ft-tal a társaság vagyona csökkent. Álláspontja szerint a IV. rendű alperes nem tudta kétségbe vonni fellebbezésében a tényállást.

Az V. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Az I. rendű, II. rendű, III. rendű, VI. rendű alperesek nem tettek nyilatkozatot a másodfokú eljárásban.

A fellebbezés nem alapos.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, és megalapozott jogi következtetéssel adott helyt a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított keresetnek; helytállóan levont jogi következtetéseit a Pp. 221. § (1) bekezdése szerint, a bizonyítékok okszerű mérlegelésével, megalapozott indokolással támasztotta alá. A másodfokú bíróság teljes terjedelmében osztotta az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásában foglaltakat.

A fellebbezés kapcsán arra mutat rá a Fővárosi Ítéltábla, hogy fedezetelvonó jogügyletek külön megtámadási okait teremti meg és szabályozza a Cstv. 40. § (1) bekezdése.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított kereset megalapozottságához - a megjelölt időben megkötött szerződés tekintetében - a jogszabályban előírt objektív és szubjektív körülmények bizonyítása szükséges; egyrészt a felszámolás alatt álló adós vagyonsökkenése, másrészt a szerződő felek rosszhiszeműsége, az adós szerződéskötéskor fennálló szándéka hitelezői kijátszására és a másik szerződő fél ezen fedezetelvonó szándékra vonatkozó tudomása.

Ennek megfelelően a felperes vagyonsökkenését eredményező - a felszámolási kérelem benyújtását megelőző öt éven belül, illetőleg azt követően kötött - jogügyletet és a felperesnek a hitelezői kijátszására, kielégítési alapjuk elvonására irányuló szándékát, illetőleg az I., II., III. rendű alperesek tudomását kellett bizonyítania a felperesnek a Cstv. 40. § (1) bekezdésének a) pontjában szabályozott megtámadás körében. Figyelemmel arra, hogy a rosszhiszeműség tényállási elemét vélelmezni kellett a Cstv. 40. § (3) bekezdése szerint, azzal szemben az alperesekre hárult a bizonyítás kötelezettsége.

A másodfokú bíróság megállapította, hogy a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek és a kialakult bírósági gyakorlatnak megfelelően járt el a Fővárosi Törvényszék, amikor nem tulajdonított jelentőséget a perbeli 2009. április 29-i szerződések ingyenes, avagy visszerhes jellegének, amelyre a felperes a

fellebbezési ellenkérelmében ugyancsak helyesen hivatkozott.

A bizonyítékok okszerű mérlegelésével, megalapozottan vonta le következtetését az elsőfokú bíróság a vagyonsökkenés és a rosszhiszeműség tényállási eleme tekintetében is.

A másodfokú bíróság arra mutat rá a vagyonsökkenéssel kapcsolatos bírósági gyakorlat alapján, hogy a Cstv. 3. § (1) bekezdésének e) pontja, 4. § (1) bekezdése alapján aktív vagyonszemlélet érvényesül a Cstv. 40. § (1) bekezdésén alapuló jogviták elbírálása során. A számviteli törvény szerint befektetett eszköznek, illetve forgóeszköznek minősített - a beszámoló mérlegének eszköz oldalán szereplő - vagyon (aktíva) csökkenése esetén megállapítható a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti vagyonsökkenés ténye, függetlenül a jogügylet esetleges visszterhes voltától.

Rögzíti a Fővárosi Ítéltábla a fellebbezés kapcsán azt is, hogy a IV. rendű alperes nem hivatkozott olyan új tényre, bizonyítékra, amely alkalmas lett volna az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására, az elsőfokú bíróság által figyelembe vett bizonyítékok felülmérlegelésére, a vélelmezett rosszhiszeműség tekintetében sem. Osztotta a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet indokolását azzal kapcsolatban is, hogy a perbeli jogügyletek megkötését követő, az V. rendű alperessel folytatott levelezés nem volt képes megdönteni a rosszhiszeműség vélelmét, nem igazolta a felek jóhiszeműségét a perbeli szerződések megkötésekor.

Bár a fellebbezés nem érintette az elsőfokú ítélet indokolását a IV. rendű alperessel szembeni törlési kereset tekintetében, a másodfokú bíróság rögzíti, hogy egyetértett az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával ebben a körben is, amely megfelelt a 2/2005. (VI.15.) PK véleményben, továbbá a 3/2010. (XII.6.) PK véleményben foglalt iránymutatásoknak is.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján, helytálló indokaira tekintettel helybenhagyta.

Mivel a fellebbezés nem vezetett eredményre, a másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a IV. rendű alperest az ellenérdekű felperes ügyvédi munkadíjának megfizetésére, annak mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5)-(6) bekezdései szerint mérlegeléssel állapította meg. Az illetékfeljegyzési jogra tekintettel le nem rótt fellebbezési eljárási illetékről a Pp. 239. §-án, 78. § (2) bekezdésén túl az Itv. 59. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint rendelkezett.

Budapest, 2014. év július hó 3. napján

. Mika Ágnes s.k.
a tanács elnöke

Dr. Gáspár Mónika s.k.
előadó bíró

Dr. Kurucz Zsuzsanna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő