

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Pulay Gábor ügyvéd (.....) és a dr. Szilágyi Dezső munkavállaló (.....) által képviselt (.....) felperesnek a Kiss László Ügyvédi Iroda (..... ügyintéző dr. Kiss László ügyvéd) által képviselt (.....) I. r., a Gergely és Társai Ügyvédi Iroda (..... ügyintéző dr. Gergely Tamás ügyvéd) által képviselt (.....) II. r. és a (.....) III. r., a dr. Kádár Zsófia jogtanácsos (.....) által képviselt (.....) IV. r., a dr. Szabó Tamás jogtanácsos (.....) által képviselt (.....) V. r., a Dávid, Stanka, Szikla Ügyvédi Iroda (....., ügyintéző ifj. Dr. Burai-Kovács János Ügyvédi Iroda ügyintéző ifj. dr. Burai-Kovács János ügyvéd) által képviselt (.....) VI. r. és a dr. Tajthy Attila jogtanácsos (.....) által képviselt (.....) VII. r. alperes elleni szerződés semmisségének megállapítása iránti perében a Fővárosi Törvényszék 2014. március 12-én kelt 7.G.42.458/2013/34. számú ítéletével szemben a felperes, a II., III., IV. és VI. r. alperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét az I. r., a II. r. és a III. r. alperessel szembeni kereseti kérelmeknek helyt adó, továbbá az V. r., a VI. r. és a VII. r. alperesekkel szembeni kereseti kérelmeket elutasító, a szám alatti ingatlanra bejegyzett jelzálog törlése és a szám alatti ingatlan 10898/13772 tulajdoni hányadára szám alatt bejegyzett jelzálogjog törlése iránti IV. r. alperessel szembeni kereseti kérelmeket elutasító, valamint az I. r., II. r., III. r. alpereseket perköltség fizetésére, a felperest az V. r. és a VII. r. alpereseknek perköltség fizetésére kötelező részében helybenhagyja, ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi, és ebben a körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja. Az elbírált rész tekintetében az ítélet felperest IV. r. alperesnek perköltség fizetésére kötelező rendelkezését megváltoztatja, a IV. r. alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 5.000.000 (ötmillió) forintra mérsékeli.

Kötelezi a II. r., a III. r., a IV. r. és a VI. r. alpereseket, hogy 15 napon belül fejenként fizessenek meg a felperesnek 1.000.000 (egymillió) forint + áfa - 1.000.000 (egymillió) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a VI. r. alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Kötelezi a II. r. és a III. r. alperest, hogy leletezés terhe mellett 8 napon belül fejenként rójanak le további 1.250.000 (egymillió-kettőszázötvenezer) forint fellebbezési illetéket.

A hatályon kívül helyezett rész tekintetében a felperes másodfokú perköltségét 500.000 (ötszázezer) forint részilletékből és 1.000.000 (egymillió) forint ügyvédi munkadíjból álló összegben állapítja meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

A 2006. december 14-én alakult, a cégjegyzékbe 2007. február 19-én bejegyzett I. r. alperes részére a Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal 2007. május 21-én kelt határozatával engedélyezte közraktári tevékenység keretében áru közraktári szerződés alapján tárolását, őrzését, közraktári jegyek kibocsátását, áru kiszolgáltatását. Az indokolás szerint az I. r. alperes tulajdoni lappal igazolta, hogy a, valamint a szám alatt lévő ingatlanokra vonatkozóan a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba jogerősen bejegyzésre került, az ingatlanok tehermentesek. Megállapítható, hogy az I. r. alperes rendelkezik a Krtv. 2. § (5) bekezdésében előírt értékű ingatlannal. Az igazolta, hogy a közraktár pénzübeli hozzájárulása elkülönített betétként rendelkezésre áll.

Az I. r. alperes a kerület, belterület helyrajzi számú, a szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén tehermentesen szerezte meg, amit a földhivatal számon és érkezési idővel jegyzett be az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan értékét 2007. május 4-én okleveles könyvvizsgáló6.800.000 forintban állapította meg.

Az I. r. alperes a kerületben helyrajzi szám alatt nyilvántartott, szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát szintén adásvétel jogcímén, tehermentesen szerezte meg, a tulajdonjogát a földhivatal számon és érkezési idővel jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan értékét okleveles könyvvizsgáló 2007. március 5-én 42.218.000 forintban állapította meg. A földhivatal a IV. r. alperes jelzálogjogát 500.000.000 forint és járulékai erejéig számon és érkezési idővel jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

A II. r. és a III. r. alperes 2006. december 14. és 2010. december 21. között az I. r. alperes részvényesei voltak.

A II. r. alperes és az I. r. alperes 2007. április 1-jén kölcsön keretszerződést kötöttek, amiben a II. r. alperes, mint az I. r. alperes tagja 900.000.000 forintos hitelkeretet biztosított az I. r. alperes részére 2007. december 31-ig, amit az I. r. alperes rülirozó jelleggel vehetett igénybe. A szerződést 2007. április 5-én kiegészítették azzal, hogy a II. r. alperes hozzájárult ahhoz, hogy az I. r. alperes a kölcsön egy részét ingatlanvásárlásra használja fel. Az I. r. alperes tudomásul vette, ha a kölcsön összegét ingatlanvásárlásra használja, a hitelező jogosult a kölcsön összegéből vásárolt ingatlant zálogtárgyként felhasználni, és az általa felvett kölcsön fedezetéül nyújtani. A keretszerződést 2008. január 10-én kiegészítették azzal, hogy 2007. december 31-én az I. r. alperes tartozása 224.188.045 forint, míg a 2009. december 31-i kiegészítésben az I. r. alperes tőketartozását 120.625.000 forintban állapították meg, és megállapodtak abban, hogy a hitelkeret rendelkezésre tartása visszavonásig érvényes.

A felperes a perben nem álló-vel 2008. május 14-én hitelkeret szerződést kötött, melynek alapján a felperes rülirozó hitelkeretet tartott a rendelkezésére. A hitelkeret biztosítékként óvadéki szerződés is létrejött és ennek alapján a az I. r. alperes által kiállított 55 db közaktárjegyet adott át üres forgatmánnyal ellátva a felperesnek.

Az I. r. alperes a beváltás céljából bemutatott közraktárjegyekre az árut a felperesnek kiadni nem tudta. A felperes a jogügyletből keletkezett 1.136.423.050 forint követelése iránt 2010. március 25-én pert indított az I. r. alperessel szemben a Fővárosi Bíróság előtt. A Fővárosi Bíróság a 2011. február 22-én kelt 8.G.40.579/2010/80. számú ítéletével kötelezte az I. r. alperest 179.500.000 forint és 3.511.000 euró felperesnek megfizetésére. Az I. r. alperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla a 2011. október 21-én kelt számú ítéletével a Fővárosi Bíróság ítéletét helybenhagyta azzal, hogy kötelezte az I. r. alperest a tőkeösszegek után 2010. február 15-től a törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére is. Az I. r. alperes felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Kúria a 2012. április 24-én kelt Gfv.IX.30.049/2012/6. számú ítéletével a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Időközben, 2010. március 23-án a felszámolás alá került. A felszámoló 2011. január 25-én 38 bejelentett hitelezői igényt tartott nyilván. A felperes hitelezői igényét „b” kategóriában 919.578.335 forint összegben, „f” kategóriában 3.804 forint összegben, „g” kategóriában 4.171.594 forint összegben tartotta nyilván. A felperes összes bejelentett és nyilvántartásba vett hitelezői igénye 923.753.733 forint volt.

(A Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2011. november 21-én kelt és 2011. december 24-én jogerőre emelkedett számú végzésével jóváhagyta a 2011. október 14-én kelt közbenső mérleget, aminek 32. tétele alatt szerepel a felperes bejelentett és

nyilvántartott hitelezői igénye változatlan összeggel. A megyei bíróság rögzítette, hogy a vagyonértékesítésből befolyt összegből megtérülés csak az „a” és „b” kategóriában várható. A felszámoló „a” kategóriában tartotta nyilván a Kormányhivatal Munkaügyi Központ 1.6.....747 forint, „b” kategóriában tartotta nyilván a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 182.192.402 forint, a II. r. alperes 1.132.860,53 euró és 149.920.042 forint, valamint a felperes 919.578.335 forint követelését.

A Debreceni Törvényszék 2013. július 16-án hagyta jóvá a III. számú közbenső mérleget, aminek 69. tétele alatt szerepelt a felperes nyilvántartott hitelezői igénye „b” kategóriában 863.220.347 forint, „f” kategóriában 3.804 forint, „g” kategóriában 316.322.635 forint, valamint „f” kategóriában 200.000 forint regisztrációs díjjal. A végzés tartalma a szerint a felszámoló a részére 54.144.576 forint kifizetést teljesített.)

Az I. r. alperes 2010. december 2-án kelt adásvételi szerződéssel eladta a II. r. alperesnek a belterület,,, és a helyrajzi szám alatti ingatlanok (továbbiakban ingatlanok), továbbá a külterület helyrajzi szám alatti ingatlan (továbbiakban ingatlan) 1/1 arányú tulajdoni hányadait, összesen bruttó 538.625.000 forint (430.900.000 forint + áfa) vételár ellenében.

A szerződés 2. pontjában rögzítették, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező valamennyi ingatlannál teherként jelentkező, felperes javára bejegyzett végrehajtási jog az elsőfokú bíróság nem jogerős biztosítási intézkedése alapján került bejegyzésre, a másodfokon eljáró Fővárosi Ítéltábla a biztosítási intézkedés iránti kérelmet elutasította, emiatt az eladó intézkedett a végrehajtó felé a végrehajtási jog törlése érdekében. Rögzítették továbbá, hogy a vételár kialakításánál a felek figyelembe vették az eladó ezen tájékoztatását, a vevő a többi teherrel együtt vette meg az ingatlanokat.

Az adásvételi szerződés alapján az I. és a II. r. alperes között pénzmozgásra nem került sor, a II. r. alperes a vételárat engedményezés útján egyenlítette ki, és a-vel szemben fennálló, összesen 1.118.162.810,56 forint felszámoló által nyilvántartásba vett követelésből 430.900.000 forintot engedményezett az I. r. alperesre, kifejezetten, mint bizonytalan megtérülésű követelést, amit az I. r. alperes tudomásul vett, és amivel a 430.900.000 forint + áfa összegű vételárat kiegyenlítettnek tekintették.

(Az I. r. alperes az értékesített ingatlanok tulajdonjogát 2007-ben szerezte meg összesen bruttó 216.099.500 forint vételáron.)

A ingatlanokat a szerződéskötés időpontjában a IV. r. alperes, a ingatlant az V. és a VI. r. alperesek bejegyzett jelzálogjoga és a felperes végrehajtási joga terhelte.

A II. r. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban a megvásárolt ingatlanokra bejegyzésre került.

Ezen ingatlanokat terhelő, a IV., az V., illetőleg a VI. r. alperesek javára bejegyzett jelzálogjogok a következő szerződéseken alapultak:

A IV. r. alperes és a II. r. alperes 2004. április 6-án TCF-R-...../2004. számon rulírozó hitelszerződést kötöttek 1.000.000.000 forint összeg erejéig 2005. április 5-i lejáratral a II. r. alperes zálogházi tevékenységének refinanszírozása céljára. A hitelszerződést többször módosították, legutoljára 2011. december 30-án. A hitelszerződésből a II. r. alperesnek 3.150.000.000 forint tőketartozása keletkezett, mely tőketartozás visszafizetésére 2012. február 28-án TCF-R-5/2012. számon multicurrency rulírozó hitelszerződést kötöttek, amit folyamatosan meghosszabbítottak.

A kölcsönt biztosító jelzálogszerződést 2008. július 2-án módosították, és ebben az I. r. alperes a II. r. alperes 3.150.000.000 forint tőke és járulékaik erejéig fennálló tartozására a IV. r. alperes javára első ranghelyre egyetemleges jelzálogjogot alapított az akkor még a tulajdonában lévő ingatlanokra. A jelzálogjogot a hitelszerződés valamennyi módosításánál fenntartották. Utoljára ilyen nyilatkozatot az I. r. alperes 2009. december 29-én tett.

A földhivatal a ingatlanokra a jelzálogjogot számú határozattal és érkezési idővel jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba, mely bejegyzéseket a számú és érkezési idejű határozatokkal törölte és jegyezte be új ranghelyre.

A VI. r. alperes és a II. r. alperes 2008. május-én FA-040654. szám alatt többdevizás hitelszerződést kötött 4.000.000.000 forint összegre a II. r. alperes záloghitelezési tevékenységének refinanszírozása céljából. A hitelkeretet csak a hitelszerződés elválaszthatatlan részét képező követelést terhelő zálogszerződésben hivatkozott, a II. r. alperes által kihelyezett záloghitelek refinanszírozására lehetett fordítani. A hitelszerződést a közjegyző K 11085-0/130/2008/1/O. szám alatt foglalta közokiratba.

A hitelszerződést első alkalommal 2008. október 10-én módosították, amelyben a rendelkezésre tartást 2009. november 2-ig meghosszabbították, és a hitelkeret összegét 5.000.000.000 forintra felemelték, majd még 14-szer módosították, legutoljára 2013. június 19-én, amiben a VI. r. alperes rendelkezésre tartását 2014. április 14-ig határozták meg. A hitelkeret célja a 13. számú módosításig (2011. május 21.) nem változott, a 15. számú utolsó módosításban a hitelkeret céljaként a lejárt tartozás refinanszírozását jelölték meg.

Az első módosítást követően 2008. december 16-án közjegyző 11085-0/389/1/O számon közjegyzői okiratba foglalta az I. r. és a VI. r. alperes között ZK-041657. számon létrejött ingatlan keretbiztosítéki jelzálogszerződést, amiben a II. r. alperes 7.000.000.000 forint és járulékaikra fennálló tartozása erejéig egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítottak az I. r. alperes tulajdonában álló és

..... helyrajzi szám alatti külterületi ingatlanokra (telekegyesítéssel jelenleg helyrajzi szám alatt szerepel). A jelzálogjogot a földhivatal számú és érkezési idejű határozattal jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba, mely bejegyzést a számú és érkezési idejű határozatával törölt és új ranghelyre jegyezte be.

Az V. r. alperes és a II. r. alperes 2008. július 14-én 35196. szám alatt többcélú hitelkeret szerződést kötöttek, amit 2009. július 3-án és 2009. augusztus 14-én módosítottak a lejárat időpont és a rendelkezésre tartási időpont tekintetében. A kölcsön célja a II. r. alperes által ügyfelei részére nyújtott zálogkölcsönök refinanszírozása volt, mely ügyfélköveteléseket egy Listába foglalták. Az V. r. alperes a II. r. alperes üzleti tevékenysége pénzügyi forrásának biztosítása érdekében 2 milliárd forint hitelkeretet állapított meg rulírozó jelleggel és 1 milliárd forint összegű hitelkeretet feltételes jelleggel.

A 3. számú módosítást a korábbiakkal egységes szerkezetben 2009. szeptember 10-én közjegyző 11085/Ü/531/2009. számon foglalta közokiratba, mely okiratba belefoglalásra került az I. r. alperes és az V. r. alperes között létrejött keretbiztosítéki ingatlan jelzálogszerződés is. Ebben az I. r. és V. r. alperes a bank pénzügyi és befektetési szolgáltatási tevékenysége körében a II. r. alperessel szemben jelenlegi vagy jövőbeni szolgáltatással összefüggő bármely jogviszonyból és jogcímen fennálló és jövőben keletkező követeléseinek biztosítására a bank javára 4.200.000.000 forint összeghatárig egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítottak az I. r. alperes tulajdonát képező külterület helyrajzi számú és a Külterület helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára. A földhivatal számú és érkezési idejű határozatával jegyezte be az V. r. alperes jelzálogjogát az ingatlan-nyilvántartásba, mely bejegyzést a számú és érkezési idejű határozatával törölte és új ranghelyre jegyezte be.

Az I. r. alperes a 2011. január 5-én kötött adásvételi szerződéssel eladta a III. r. alperesnek a kerület belterület helyrajzi szám alatt felvett szám alatti ingatlan 10898/13772-ed tulajdoni hányadát 380.000.000 forint + áfa (bruttó 475.000.000 forint) vételáron. A szerződésben rögzítették, hogy a vételár kialakításánál figyelembe vették azt a tényt, hogy az ingatlant nagy értékű jelzálogjog terheli. A III. r. alperes az ingatlan tulajdonjogát a IV. r. alperes jelzálogjogával terhelten vásárolta meg, s a jelzálogjog mögötti az I. r. alperes IV. r. alperessel szembeni 245.000.000 forint összegű kölcsönét átvállalta, amivel a vételárat csökkentették, s ebben a részében a vételárat kifizetettnek tekintették. A fennmaradó 135.000.000 forint vételárat a III. r. alperes vevő kompenzációval egyenlítette ki, az I. r. alperes eladóval szemben fennálló követelésének beszámításával.

A szerződés preambulumban rögzítették, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában 2010. július 9-én már adásvételi szerződést kötöttek a IV. r. alperes felhívására, mert a bank az eladó helyzetében bekövetkezett negatív változások miatt a cégcsoport hiteleinek felmondását helyezte kilátásba, ha az ingatlan nem kerül ki záros határidőn belül az eladó tulajdonából. Erre való

tekintettel a vevő felajánlotta az ingatlan megvásárlását a jelzálogjog mögötti kölcsön átvállalásával egyidejűleg. Időközben azonban az ingatlanra cégcsoporton kívüli érdeklődés mutatkozott, volt aki magasabb vételárat kínált és aki átvállalta a jelzálogjog mögötti kölcsönt is. A felek ezért 2010. szeptember 30-án egyező akarattal felbontották a 2010. július 9-én létrejött ingatlan adásvételi szerződést és az I. r. alperes adásvételi szerződést kötött a Szálloda Kft-vel. Ez az adásvételi szerződés azonban felmondásra került a vevő nemfizetése miatt, ezért a III. r. alperes ismételten felajánlotta az ingatlan megvásárlását.

A III. r. alperes tulajdonjogát a földhivatal a 63781/2011/11.01.18. számú és érkezési idejű határozatával bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba.

(Ezen ingatlant az I. r. alperes 2007. október 9-én vásárolta meg 320.000.000 forint + áfa vételáron. Az I. r. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén számon került bejegyzésre. A 2010. július 9-én megkötött (majd felbontott) adásvételi szerződés alapján a földhivatal az I. r. alperes tulajdonjogát a számú és érkezési idejű határozatával törölte, a III. r. alperes tulajdonjogát vétel jogcímén számon bejegyezte. Az adásvételi szerződés felbontásra került, ezért a földhivatal az I. r. alperes tulajdonjogát számon és érkezési idővel visszajegyezte.)

A ingatlant a IV. r. alperes bejegyzett jelzálogjoga terheli a következő jelzálogszerződések alapján:

A IV. r. alperes és a III. r. alperes 2010. szeptember 29-én K-28/2010. számon tőke kiváltás céljából 245.000.000 forint összegre kölcsönszerződést kötöttek. A III. r. alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a kölcsönből kizárólag az I. r. alperes és a IV. r. alperes között 2010. április 12-én K-.....010. számon kötött kölcsönszerződés alapján folyósított tőketartozást fizeti vissza, s a tartozás teljes visszafizetésével az I. r. alperes és a IV. r. alperes között K-.....010. szám alatt létrejött kölcsönszerződés megszűnik. Rögzítették azt is, hogy a tőke járulékait az I. r. alperes fizeti vissza.

Ezzel egyidejűleg, 2010. szeptember 29-én, még a 2010. július 9-i adásvételi szerződés felbontását megelőzően egy nappal a III. r. alperes, mint zálogkötelezett jelzálogszerződést kötött a IV. r. alperessel, amelyben a III. r. alperes 245.000.000 forint tőke és járulékai erejéig zálogjogot engedett a szám alatti ingatlanra. A földhivatal a IV. r. alperes jelzálogjogát a számú és érkezési idejű határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba a II.9. bejegyzésre utalással. (Ezen bejegyzés az I. r. és III. r. alperes között létrejött, majd utóbb felbontott adásvételi szerződésen alapuló III. r. alperesi tulajdonszerzésre vonatkozott.)

A IV. r. alperes és a III. r. alperes 2010. december 14-én K-35/2010. számon a K-28/2010. számon kötött kölcsönszerződésből eredő tőke és járulécai visszafizetése céljából 245.000.000 forint összegre kölcsönszerződést kötöttek, s ezzel egyidejűleg 2010. december 14-én az I. r. alperes, mint zálogkötelezett jelzálogszerződést kötött a IV. r. alperessel a bank és a III. r. alperes között 2010. december 14-én megkötött hitelszerződés biztosítására a, szám alatti ingatlan 10898/13772 tulajdoni hányadára 245.000.000 forint tőke és járulécai erejéig. A földhivatal a IV. r. alperes jelzálogjogát az ingatlan-nyilvántartásba a számú és érkezési idejű határozatával jegyezte be.

Az I. r. alperes a perben nem álló törzstőke 100 %-át kitevő 50.000.000 forint vételáron 2008. május 29-én megvásárolt 3.000.000 forint névértékű üzletrészt 2010. október 22-én átruházta ugyancsak 50.000.000 forint vételár ellenében a III. r. alperesre.

Az adásvételi szerződésben rögzítették, hogy az üzletrészt a IV. r. alperes zálogjoga terheli. A III. r. alperes a vételárat kompenzációval teljesítette, mely szerint a III. r. alperes vevő az I. r. alperes eladóval szemben fennálló követeléséből 50.000.000 forintot jóváír, amihez az I. r. alperes hozzájárul. Rögzítették azt is, a szerződés megkötésére a IV. r. alperes kifejezett felhívására került sor, s a IV. r. alperes hozzájárulásával lép hatályba.

Az adásvételi szerződés időpontjában a cégnyilvántartás adatai szerint a III. r. alperes részvényese volt az I. r. alperesnek.

(A IV. r. alperes és az PFS-08-04-..... szám alatt kötöttek hosszú lejáratú hitelszerződést, mely hitelszerződés biztosítására alapítottak a felek az üzletrészen zálogjogot.)

Az I. r. alperes 2011. május 7-től 2011. október 13-ig csődeljárás alatt állt, 2013. június 10-től felszámolás alatt áll. (A felszámolási eljárás megindítására irányuló kérelem benyújtásának időpontja 2012. január) A felszámolási eljárás Fpk.01-12-000807. szám alatt van folyamatban.

Az I. r. alperes a 2012. április 23-án kelt megállapodásban a Ptk. 242. §-a rendelkezéseire is tekintettel elismerte, hogy a VII. r. alperes felé kártérítés címén 314.859.698 forint tartozása áll fenn. Ezen tartozás biztosítására az I. r. alperes és a VII. r. alperes az I. r. alperes tulajdonában lévő kerület helyrajzi szám alatt nyilvántartott szám alatti ingatlanra jelzálogjogot alapítottak. A földhivatal a VII. r. alperes jelzálogjogát a számú és érkezési idejű határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

A megállapodás előzménye az volt, hogy a VII. r. alperes az I. r. alperessel szemben indult csődeljárásban 2011. június 1-jén közraktári szerződésből eredő kár címén 314.859.698 forint hitelezői igényt jelentett be. A csődeljárásban 2011. augusztus 2-án csődegyezség jött létre, amiben az I. r. alperes a VII. r. alperes csődeljárásban csökkentett hitelezői igényének megtérítését 2012. február 2-ig vállalta. Az I. r. alperes a 2012. február 7-én kelt levelében arról tájékoztatta a VII. r. alperest, hogy az egyezségben szereplő követelés készpénz része nem teljesült, mivel azt az ingatlant, amiből a tartozásait rendezni kívánta, nem sikerült értékesíteni.

A csődegyezség nem került végrehajtásra. A VII. r. alperes hitelezői igénye a csődeljárásban részben sem térült meg.

Az I. r. alperes felszámolási eljárásában az ítélelhozatal napjáig 16 hitelezői igény került bejelentésre, és a felszámoló által elfogadásra. A hitelezői rangsorban két hitelező előzi meg a felperesi igényt, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 16.414.984 forint összeggel és a Ügyvédi Iroda 23.222.402 forint összeggel. A felperes nyilvántartásba vett hitelezői igénye 207.400.000 forint + 3.511.000 euró, amit a felszámoló „b” kategóriába sorolt be. Az alperesek közül hitelezői igényt a II. r. alperes, a III. r. alperes és az V. r. alperes jelentett be, amit a felszámoló „f” kategóriába sorolt be.

A VII. r. alperes, mint engedményező, a III. r. alperes, mint engedményes és a IV. r. alperes, mint a jelzálogjog jogosult 2013. június 22-én engedményezési és pozíció átruházási megállapodást kötöttek, amelyben rögzítették, hogy a VII. r. alperesnek az I. r. alperessel szemben közraktározáson alapuló kártérítési igénye van, amit az I. r. alperes 2012. február 21-én kifejezetten elismert és aminek biztosítására a szám alatti ingatlanra jelzálogjogot alapítottak. Rögzítették továbbá, a VII. r. alperesnek az I. r. alperessel szemben 314.859.698 forint lejárt követelése áll fenn.

A III. r. alperes ezt a követelést a VII. r. alperestől 200.000.000 forint + áfa ellenérték fejében megvásárolta.

A III. r. alperes a megvásárolt követelésre az I. r. alperes felszámolójánál hitelezői igénybejelentést tett, amit az I. r. alperes felszámolója 2014. január 13-án elutasított és 2014. január 14-én vitatott hitelezői igényként a Fővárosi Törvényszék elé terjesztette.

A felperes 2011. január 21-én előterjesztett, többször módosított, végleges keresetében elsődlegesen az I. r. és a II. r. alperes között 2010. december 2-án létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségére hivatkozva a II. r. alperes kötelezését kérte a , ,-18. és a helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogának I. r. alperes részére visszaszolgáltatására, az ingatlanok I. r.

alperes birtokába adására, az illetékes földhivatal megkeresését az I. r. alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásban visszaállítása, a II. r. alperes tulajdonjogának és a perfeljegyzést követően bejegyzett jogosultak jogai törlése iránt. Az I. r. alperest mindezek tûrésére kérte kötelezni. Keresete alapjául elsõdlegesen a Ptk. 200. § (2) bekezdésére, a Közraktározásról szóló 1996. évi XLVIII. törvény (Krtv.) 2. § (5) bekezdésére, másodsorban a Ptk. 200. § (2) bekezdés második fordulatára, harmadlagosan a Ptk. 207. § (6) bekezdésére, negyedlegesen a Cstv. 40. § (1) bekezdés a)-b) pontjára hivatkozott. (1.a)

Másodsorban az adásvételi szerzõdés vele szembeni hatálytalanságának megállapítását, a II. r. alperes annak tûrésére kötelezését kérte, hogy az I. r. alperessel szemben a javára jogerõs ítéletben megállapított 179.500.000 forint és ennek 2010. február 15-tõl járó törvényes mértékû késedelmi kamatára, valamint 3.511.000 euróra és ennek 2010. február 15-tõl a kifizetésig járó, az Európai Központi Bank által meghatározott irányadó kamatláb 7 %-kal nõvelt összegû kamatára fennálló követelését a és a ingatlanok terhére kielégítse. Keresetét a Ptk. 203. § (1) bekezdésére alapította és relatív hatálytalanság jogcímén terjesztette elõ azzal, hogy a Ptk. 203. § (2) bekezdése alapján törvényi vélelem áll fenn az alperesek rosszhiszemûségével kapcsolatban. (1.b.)

Kérte továbbá elsõdlegesen a III. r. alperes kötelezését a kerület helyrajzi számú szám alatti ingatlan 10898/13772 arányú tulajdonjogának I. r. alperes részére visszaszolgáltatására, az illetékes földhivatal megkeresését arra vonatkozóan, hogy az ingatlan-nyilvántartásban eredeti állapotában állítsa vissza az I. r. alperes tulajdonjogát, ezzel egyidejûleg törölje az ingatlan-nyilvántartásból a III. r. alperes tulajdonjogát és a perfeljegyzést követően bejegyzett jogosultak jogait, egyben kötelezze a III. r. alperest az ingatlan I. r. alperes részére történõ birtokba adására és az I. r. alperest mindezek tûrésére. Keresetének jogalapját és jogcímét az 1.a) keresettel azonosan jelölte meg. (2.a.)

Másodlagosan az I. r. alperes és a III. r. alperes között 2011. január 5-én létrejött adásvételi szerzõdés vele szembeni hatálytalanságának megállapítását és a III. r. alperes annak tûrésére kötelezését kérte, hogy a javára az I. r. alperessel szemben jogerõs ítéletben megállapított 179.500.000 forint és kamatai, valamint 3.511.000 euróra és ennek kamatára fennálló követelését a szám alatti ingatlan 10898/13772 arányú tulajdonjogának terhére kielégítse. Keresetének jogalapját és jogcímét az 1.b.) keresettel azonosan jelölte meg. (2.b.)

Kérte továbbá elsõdlegesen az I. r. és a III. r. alperesek között az üzletrészenek átruházására vonatkozó 2010. október 22-én kelt üzletrész-adásvételi szerzõdés érvénytelenségének megállapítását, a Fõvárosi Törvényszék Cégbíróságának megkeresését az I. r. alperes tulajdonjogának visszajegyzése érdekében a törvényességi eljárás lefolytatása iránt. Keresete jogalapját és jogcímét az 1.a.) keresetével azonosan jelölte meg. (3.a.)

Másodlagosan az üzletrész-adásvételi szerzõdés vele szembeni hatálytalanságának megállapítását, a III. r. alperes annak tûrésére kötelezését kérte, hogy javára az I. r. alperessel szemben jogerõs ítéletben megállapított fenti követelését az üzletrésze terhére kielégítse. Keresetének jogalapját és jogcímét az 1.b. keresettel azonosan jelölte meg. (3.b.)

Kérte továbbá a IV. r. alperes kötelezését a (bejegyzésszáma), a

(bejegyzésszáma), a (bejegyzésszáma), a bejegyzésszáma), a (bejegyzésszáma), a helyrajzi számú, a szám alatti (bejegyzésszáma), és a kerület u..... szám alatti (bejegyzésszáma), ingatlanokon fennálló jelzálogjogai törlésének tűrésére, és a törlés érdekében a TCF-R-...../2004., a K-35/2010. és a TCF-R-13/2009. számú hitelszerződéseket biztosító jelzálogszerződések érvénytelenségére hivatkozással kérte az illetékes földhivatal megkeresését a bejegyzett jelzálogjogok törlése iránt. Keresetét a Ptk. 200. § (2) bekezdés első mondatára és a Krtv. 4. § (1) bekezdésére alapította, és a jelzálogszerződések érvénytelensége miatt az eredeti állapot helyreállítása jogcímén terjesztette elő. (4.a.)

A u..... szám alatti ingatlanra bejegyzett jelzálogjog törlésére vonatkozó keresetét másodlagosan a Ptk. 259. § (3) bekezdésére és az Inyvt. 62. § (1) bekezdés c) pontjára alapította, és azon a jogcímen kérte, hogy a bejegyzett jog a Cstv. 37. § (3) bekezdése alapján jogvesztő hatállyal megszűnt. (4.b.)

A TCF-R-...../2004. számú rulírozó hitelszerződést biztosító jelzálogjogok (..... ingatlanok) törlésére vonatkozó keresetét másodlagosan a Ptk. 259. § (3) bekezdése és az Inyvt. 62. § (1) bekezdés c) pontjára alapította és azon a jogcímen terjesztette elő, hogy a hitelszerződés teljesítés útján megszűnt, mivel a hitel a TCF-R-5/2012. számú multicurrency rulírozó hitelszerződés alapján visszafizetésre került. (4.c.)

Kérte továbbá az V. r. alperes kötelezését a külterület helyrajzi számú ingatlanon fennálló számon bejegyzett jelzálogjoga törlésének tűrésére, és a törlés érdekében az illetékes földhivatal megkeresését a bejegyzett jelzálogjog törlése iránt a bejegyzés alapjául szolgáló, és a 35196. számú hitelszerződéseket biztosító jelzálogszerződés érvénytelensége címén. A keresetének jogalapját és jogcímét a 4.a.) alatti keresettel azonosan jelölte meg. (5.)

Kérte továbbá a VI. r. alperes kötelezését a külterület helyrajzi számú ingatlanon fennálló szám alatt bejegyzett jelzálogjoga törlésének tűrésére és a törlés érdekében az illetékes földhivatal megkeresését a bejegyzés alapjául szolgáló és az Fa-040654. számú hitelszerződéseket biztosító jelzálogszerződés érvénytelensége címén. A keresetének jogalapját és jogcímét a 4.a.) alatti keresettel azonosan jelölte meg. (6.)

Kérte továbbá a VII. r. alperes kötelezését a kerület helyrajzi számú ingatlanon (.....) fennálló számon bejegyzett jelzálogjoga törlésének tűrésére és a törlés érdekében az illetékes földhivatal megkeresését. Keresetét a Ptk. 204. § (2) bekezdésére és a 251. § (1) bekezdésére alapította, és azon a jogcímen terjesztette elő, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló és a 2012. április 23-án létrejött tartozáselismerő nyilatkozat érvénytelen, bírósági úton nem érvényesíthető követelésről rendelkezik, így az azt biztosító jelzálogszerződés is érvénytelen. (7.a.)

A VII. r. alperes ezen ingatlanra bejegyzett jelzálogjoga törlésére vonatkozó keresetét másodlagosan a Ptk. 259. § (3) bekezdésére és az Inyvt. 62. § (1) bekezdés c) pontjára alapította, és azon a jogcímen kérte, hogy a bejegyzett jog a Cstv. 37. § (3) bekezdése alapján jogvesztő hatállyal megszűnt. (7.b.)

Kérte a IV. r. alperes kötelezését a kerület helyrajzi számú (.....) ingatlanon fennálló és a IV. r. alperes javára szám alatt bejegyzett jelzálogjog

törlésének a tűrésére is és a törlés érdekében az illetékes földhivatal megkeresését. Keresetét az Inytv. 62. § (1) bekezdés c) pontjára alapította, és azon a jogcímen terjesztette elő, hogy a jelzálogjoggal biztosított K-28/2010. számú hitelszerződés teljesítéssel megszűnt, a hitelt kiváltó K-35/2010. számú hitelszerződés biztosítására az alperesek új jelzálogszerződést kötöttek, ami alapján a IV. r. alperes zálogjoga szám alatt került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. (8.)

Az 1/2010.(IV.28.) PK vélemény 4. pontjában írtakra utalva kiemelte, az 1.a.)-2.a.) és 4-7. kereseti kérelmei nem megállapításra, hanem az érvénytelenség jogkövetkezményeként a jogi érdekeltsége által meghatározottan az eredeti állapot korlátozott helyreállítására - a tulajdonjog és a birtokállapot helyreállítására - irányulnak. A perfeljegyzés megtörténtét követően bejegyzett jogok törlésére vonatkozó kérelmét az Inytv. 65. § (1) bekezdésére alapította, hivatkozva a BDT 2013. 2868. számú eseti döntésre is. Az 1.b.)-3.b.) és a 3.a.) keresete megállapításra irányul. Az 1.b.)-3.b.) keresetek körében hivatkozott az 1/2011.(VI.15.) PK vélemény 7. pontjára, míg a 3.a.) kereset vonatkozásában arra, hogy a társasági részesedés átruházása körében nincs lehetőség az eredeti állapot visszaállítására, azaz a „marasztalási” kereset előterjesztésére, mert a jogellenes állapot csak törvényességi felügyeleti eljárás keretében szüntethető meg. A jogmegóvása körében arra hivatkozott, törvényességi felügyeleti eljárás kezdeményezésére nem jogosult, így csak jelen eljárás keretében tud érvényt szerezni jogos érdekeinek.

Egyebek mellett előadta, az I. r. alperessel szemben 8.G.40.579/2010. számon pert indított, mivel az I. r. alperes az általa kibocsátott, és részére bemutatott közraktári jegyekre az árut kiszolgáltatni nem tudta. A per tartama alatt az I. r. alperes a és a ingatlanokat a II. r. alperes, míg a ingatlant és az-ben meglévő üzletrészt a III. r. alperes részére értékesítette. Vételár egyik adásvételi szerződésből sem folyt be az I. r. alpereshez, a vételár rendezésére elszámolással került sor.

A és a ingatlanok tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásban eredeti állapotban helyreállítására vonatkozó keresete (1.a) tekintetében előadta, az adásvételi szerződésben meghatározott vételárat a II. r. alperes a „f.a.”-val szembeni követelés engedményezésével fizette meg. Az engedményezett követelést azonban a felszámoló „f” kategóriába sorolta, az ténylegesen behajthatatlan, a behajthatatlan követelés összegével pedig az I. r. alperes vagyona csökkent, a II. r. alperes az ingatlanok tulajdonjogához tehát ingyenesen jutott hozzá.

A ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződéssel kapcsolatban (2.a) előadta, hogy az alperesek a szerződésben azt rögzítették, hogy 245.000.000 forint vételár a kölcsön (I. r. alperes IV. r. alperessel szembeni kölcsöntartozása) átvállalásával kifizetésre került, ilyen tartozásátvállalásra vonatkozó hatályos okirat azonban nem készült. A 2011. január 5-i adásvételi szerződés ilyen tartalommal nem rendelkezik, mert csak mint megtörtént eseményre hivatkozik. A 2010. július 9-én kelt szerződés bár rendelkezik ilyen tartalommal, de az felbontásra került. Ha tartozásátvállalásként ez az okirat mégis figyelembe vehető lenne, a tartozásátvállalás érvényességéhez a jogosult hozzájárulására is szükség lett volna.

A K-28/2010. számú kölcsönszerződés valóban arról rendelkezik, hogy a III. r. alperes kölcsönt vesz fel a IV. r. alperestől és azt arra fordítja, hogy az I. r. alperesnek a IV. r. alperes felé fennálló tartozását visszafizesse, a III. r. alperes jogállására azonban nem a tartozásátvállalás, hanem a tartozás harmadik személy részéről történő kielégítése vonatkozik. Ezzel a jogcselekménnyel a követelés átszállt a III. r. alperesre a követelés biztosítékaival együtt, így nem volt ésszerű indoka annak, hogy a III. r. alperes, mint a jelzálogjog jogosultja a jelzálogjog értékével csökkentett vételárat fizessen az ingatlanért.

Ugyanezen adásvételi szerződés vonatkozásában hivatkozott arra is, hogy az I. r. alperesnek a IV. r. alperes felé fennálló tartozása a 2010. április 12-én létrejött K-.....010. számú kölcsönszerződésen alapul. A 2010. szeptember 29-én létrejött K-28/2010. számú kölcsönszerződés alapján a K-.....010. számú kölcsönszerződés refinanszírozásra került és teljesítés útján megszűnt. A 2011. január 5-én kelt adásvételi szerződés időpontjában tehát nem állt fenn az I. r. alperesnek olyan tartozása a IV. r. alperes felé, amit a III. r. alperes teljesítésként átvállalhatott volna. Ebből következően a vételár a zálogjog értékével nem volt csökkenthető, a megszűnt követelés átvállalásával a vételár nem volt teljesíthető. Mindezen körülményekre hivatkozással állította, hogy az ingatlan átruházása legalább részben ingyenes volt, s mivel a vételár meghatározása során magát a jelzálogjogot is figyelembe vették, kétszeresen csökkentették a fizetendő vételárat a IV. r. alperes ugyanazon követelése tekintetében.

A utca (4. számú kereset) és az (7. számú kereset) szám alatti ingatlanokra bejegyzett jelzálogjog törlésére irányuló keresetei vonatkozásában tényként állította, a IV. és VII. r. alperes sem jelentette be a jelzálogjoggal biztosított követelését az I. r. alperessel szemben folyó felszámolási eljárásban hitelezői igényként. A be nem jelentett követelések a Cstv. 37. § (3) bekezdése alapján 2013. december 8-án jogvesztő hatállyal megszűntek. A követelések megszűnésére tekintettel az érintett jelzálogjogok törlésének van helye a Ptk. 259. § (3) bekezdése alapján. A III. r. alperes hitelezői igényének részét a VII. r. alperes követelése, mint engedményezett követelés nem képezi, mert ilyen igényt a III. r. alperes jelentett be 200.000.000 forint erejéig, amelynek nyilvántartásba vételét viszont a felszámoló elutasította.

Állította, a jelzálogjog bejegyzések alapjául szolgáló hitelszerződések célja nem az I. r. alperes közraktári tevékenységének finanszírozása volt, a szerződések hitelcélként részben a II. r. alperes zálogtevékenységének finanszírozását, részben pedig az ezen célra nyújtott kölcsönök refinanszírozását jelölték meg. A VI. r. alperes által FA-040654. szám alatt nyújtott kölcsön még közvetve sem szolgálhatta az I. r. alperes közraktári célú ingatlanvásárlásait, mivel ezen kölcsön nyújtására az ingatlanvásárlásokat követően került sor. Állítása szerint az I. r. alperes nem a II. r. alperestől felvett hitelből vásárolta meg az ingatlanokat, és a 14.300.000.000 forintba alapított jelzálogjog sem ezen ingatlanok vásárlását biztosította, mivel az I. r. alperes a ingatlanokra 2006. szeptember 6-án, a ingatlanra 2007. október 11-én, a ingatlanokra 2007. november 28-án nyújtotta be a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét. Az I. r. alperesnek a II. r. alperessel szemben fennálló

tartozása 2007. szeptember 6-án 64.188.045 forint, 2007. október 11-én 176.188.045 forint és 2007. november 28-án 149.188.045 forint volt, az ingatlanok értékénél nagyságrendileg kisebb. Vitatta, hogy a II. r. alperes ingatlanvásárlási céllal nyújtott tagi kölcsönt, mivel a kölcsönszerződés kiegészítésére az ingatlan megvásárlását követően került csak sor.

Az szám alatti ingatlanra a VII. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlése iránti elsődleges keresetében (7.a) a nyilatkozat érvénytelenségének megállapítását azon indokkal kérte, hogy a nyilatkozat megtételének időpontjában a VII. r. alperesnek nem volt rendelkezési joga, hiszen a csődeljárásban hitelezői igényként a követelését bejelentette, és 2011. augusztus 2-án megkötötték a csődegyezséget. Ezt követően egészen az I. r. alperes felszámolásának közzétételéig a VII. r. alperesnek nem volt olyan követelése, amelynek biztosítására jelzálogjogot alapíthatott. A csődeljárásban elengedett összegre a VII. r. alperes követelése megszűnt, érvényesítésére bírósági úton nem volt lehetősége 2013. június 10. előtt. A Ptk. 259. § (3) bekezdése értelmében pedig a bírósági úton nem érvényesíthető követelés zálogjoggal való biztosítása semmis, azaz a 2012-ben ezen követelésrészt is biztosító jelzálogszerződés semmis.

A másodlagos keresetét azzal indokolta, hogy a VII. r. alperes a követelését a felszámolási eljárásban hitelezői igényként a törvényben előírt jogvesztő határidőn belül nem jelentette be, a III. r. alperes által engedményezett követelésként bejelentett hitelezői igény hitelezői nyilvántartásba vételét pedig a felszámoló elutasította.

Az adásvételi és jelzálogjogot alapító szerződések érvénytelensége megállapításához fűződő jogi érdeke és keresetőségi joga körében kiemelte, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdésén alapuló keresete és a Ptk. 203. § (1) bekezdésén alapuló keresete vonatkozásában a jogi érdek vizsgálata szükségtelen, mert maga a jogszabály biztosít a feleken kívülálló harmadik személy részére keresetőségi jogot. A követelése az I. r. alperes megmaradt vagyonából nem térülhet meg, mivel az I. r. alperes vagyonának 803.586.000 forint teljes értéke a tőkekövetelése kielégítésére sem elegendő, így vitathatatlan jogi érdeke fűződik ahhoz, hogy a II. és III. r. alperesek javára elidegenített ingatlanok az I. r. alperes felszámolási vagyonának részét képezzék.

Az adásvételi- és jelzálogszerződések egyéb jogcímen történő megtámadásához és az eredeti állapot helyreállításához fűződő jogi érdekét a hitelezői minőségében jelölte meg, és e körben a Ptk. 234. § (1) bekezdésére, a Krtv. 22. § (1) bekezdésére, a 3/2010.(XII.6.) PK vélemény 3. pontjára és az Alaptörvény XVIII. cikke (1) bekezdésének rendelkezésre is hivatkozott. Állította, a jelen per azért alkalmas a jogi érdekeinek védelmére, mert az adásvételi szerződések érvénytelensége esetén abba a helyzetbe kerül, hogy a hitelezői követelésének kielégítésére jelenleg nem elégséges fedezet megnövekedne.

A jelzálogjogi szerződések vonatkozásában az érvénytelenség megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása körében a jogi érdekelttségét abban az esetben, ha az adásvételi szerződések megtámadása eredményes, szintén a hitelezői minőségében jelölte meg, és a Ptk. 234. § (1) bekezdését, a Krtv. 22. § (1)

bekezdését, a Cstv. 44. § (1) bekezdését, a 49/D. §-át és az 57. § (1) bekezdését hívta fel azzal, hogy a jogerősen megítélt kártérítési igényének fedezete az I. r. alperes teljes vagyona. Előadta, hogy ha az elidegenített ingatlanok a felszámolási vagyon részévé válnak, úgy az ingatlanon alapított jelzálogjogok jogosultjai hitelezői igényt jelenhetnek be az I. r. alperessel szemben folyó felszámolási eljárásban. Az I. r. alperes már a csődeljárásban megkísérelte a követelését egyezség útján megszüntetni, amivel a követelésének jelentős részét elveszítette volna. A felszámolási eljárásban a IV-VI. r. alperesek jelzálogjogosultként hozzájárulnának az egyezséghez annak érdekében, hogy követelését kényszeregyezséggel csökkentve a felszámolási vagyon minél nagyobb részben a saját követelésük kielégítésére szolgáljon. Jogi érdeke, hogy a kielégítési rangsorban vele azonos, vagy őt megelőző helyre csak olyan biztosított követelés hitelezője kerüljön, akinek a joga érvényesen jött létre. Tekintve, a felszámolási eljárásban bejelentett követelések vizsgálata csak formális, ezért a semmis zálogszerződéseken alapuló követeléssel szemben jogvédelmet csak a jelen eljárásban kereshet.

A VII. r. alperes vonatkozásában (7. számú kereset) a kereshetősége körében előadta, hogy az érvénytelenségi keresetét nem érinti sem a csődegyezség, sem az engedményezés, mert a bejegyzett jelzálogjog csak a maga egészében törölhető és a jelzálogjog jogosultjaként az ingatlan-nyilvántartás a VII. r. alperest tünteti fel. Az engedményezés egyébként is csak a követelést érinti, magát a jogviszonyt nem. A VII. r. alperesnek - akárcsak neki - közraktári szerződésből eredő kártérítési követelése áll fenn az I. r. alperessel szemben, és ennek biztosítására kötöttek jelzálogszerződést, tehát a VII. r. alperes követelése konkurál az övével.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alkalmazhatóságát állította. Arra hivatkozott, hogy az alpereseknek üzleti akarata nem volt, az adásvételi szerződéseket kizárólag azért kötötték meg, hogy az I. r. alperes vagyonát színleg csökkentsék. A ingatlanra vonatkozó ügylet pedig kifejezetten arra irányult, hogy a cégcsoport vagyonának átstrukturálása a IV. r. alperes érdekében feleljen meg. Állította, a Cstv. 40. § (3) bekezdése alapján a rosszhiszeműség és az ingyenesség vélelmezett, mivel az adásvételi szerződések megkötésének időpontjában a II. r és a III. r. alperesek részvényesei voltak az I. r. alperesnek.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjának alkalmazhatósága körében arra hivatkozott, hogy az I. r. alperes semmilyen gondosságot nem mutatott annak érdekében, hogy a vételárként megjelölt követelés értékéről meggyőződjön, noha az első ránézésre lényegesen alatta maradt az ingatlan értékének. A 2011. január 5-én kelt adásvételi szerződés (..... út) vonatkozásában kiemelte, hogy az I. r. alperesnek nem volt olyan tartozása a IV. r. alperes felé, amelyet a III. r. alperes átvállalhatott, de ha állt is volna fenn, a személyes adós III. r. alperes szerezte meg a biztosítékkal terhelt ingatlant, azaz számára a jelzálogjog fennállása többlet terhet nem jelentett. A jelzálogjog ingyenes alapításával, valamint ezt követően az ingatlan vételárának a jelzálogjog értékével való csökkentésével a III. r. alperes az I. r. alperes terhére ingyenes vagyoni előnyhöz jutott. A 2010. december 2-án kelt adásvételi szerződésben pedig a vételár kiegyenlítése fejében a II. r. alperes olyan követelést engedményezett az I. r. alperesre, amelynek értéke nulla volt.

A jelzálogszerződések jogszabályba, a Krtv. 4. § (1) bekezdésébe ütköző voltára nézve előadta, hogy az I. r. alperes 2007. május 21-től 2011. május 6-ig közraktári

engedély hatálya alatt állt, s a jelzálogszerződések ezen időszak alatt keletkeztek. A Krt. 4. § (1) bekezdése értelmében közraktár kizárólag közraktári cél érdekében vehet fel kölcsönt és vagyonán csak ilyen kölcsön biztosítására engedhet zálogjogot. A jogalkotó a közraktár eladósodásának megakadályozása céljából tiltotta meg, hogy a közraktár a tevékenységével össze nem függő célra pénzügyi kölcsönt vegyen fel. Az I. r. alperes e rendelkezés megsértésével terhelte meg az ingatlanokat a II. és III. r. alperesek érdekében. A biztosított kölcsönszerződések adósa nem az I. r. alperes volt, a jelzálogjogokkal az I. r. alperes nem a tagi kölcsönöket biztosította, hanem a II. és III. r. alperesek egyéb hitelszerződéseit. A jogszabályi feltételnek a IV-VI. r. alperesek zálogjoga akkor sem felelt volna meg, ha a II. r. alperes a IV-VI. r. alperesektől felvett kölcsönt adta volna tovább az I. r. alperesnek. A becsatolt jelzálogjogokkal biztosított hitelszerződések egyikében sincs utalás közraktári célra.

Az I. r. alperes módosított védekezésében a tulajdonjogok esetében az eredeti állapot helyreállítását, a II. és III. r. alperesek kötelezését az ingatlanok, valamint az üzletrész birtokába adására nem ellenezte, és megalapozottnak tartotta a Ptk. 200. § (2) bekezdésére és a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) és b) pontjaira alapított keresetet. A relatív hatálytalanság megállapítására irányuló kereset elutasítását kérte, és ellenezte a jelzálogjogok törlésére vonatkozó keresetet, ugyanakkor egyetértett a IV. r. és VII. r. alperesek vonatkozásában kifejtett felperesi jogi állásponttal, mivel a IV. r. és VII. r. alperesek hitelezői igényt nem jelentettek be, így 2013. december 8-án a Cstv. 37. § (3) bekezdése alapján megszűnt a jelzálogjoggal biztosított követelés, és ezzel egyidejűleg megszűntek az azt biztosító jelzálogjogok is.

A II. és III. r. alperesek a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérték.

A II. r. alperes bejelentette, hogy az I. r. alperes felszámolási eljárásában hitelezői igényt jelentett be, amit a felszámoló „f” kategóriába sorolt. A felszámoló ezen intézkedését megkifogásolta, mert a saját követelése is közraktári jegyből eredő „b” kategóriába tartozó kártérítési igény. Kérte a tárgyalás felfüggesztését a kifogás jogerős elbírálásáig.

Érdemi védekezésükben vitatták a Krtv. 2. § (5) bekezdése megsértését, állítva, az I. r. alperes közraktárként funkcionáló ingatlana a kerület szám alatti 250.000.000 forint értéket meghaladó ingatlan volt, amit az I. r. alperes a közraktári engedély hatálya alatt nem terhelte meg. A többi ingatlan megvásárlására már az engedély kiadását követően került sor. Hangsúlyozták, hogy a per tárgyát képező ingatlanokra és üzletrészre nem vonatkozik a Krtv. 4. §-a, mert az I. r. alperes ezeket a 2007. április és október között vásárolt ingatlanokat nem a saját pénzéből vásárolta, a Krtv. 4. §-ban megjelenő jogalkotói szándék pedig nem terjed ki arra a vagyonra, amit a közraktár nem a saját pénzeszközeiből szerzett.

Másodsorban arra hivatkoztak, hogy az ingatlanok megterhelése közraktári célokat szolgált, hiszen a tagi kölcsönből vásárolt ingatlanokat az I. r. alperes közraktárként

használta. Nem vitatták, hogy a jelzálogjogok nem a tagi kölcsönt biztosították, de állították, hogy a tagi kölcsönt a II. r. alperes a jelzálogjoggal biztosított banki hitelből nyújtotta.

Hivatkoztak arra is, a felperes nem jogosult a Krtv. 39. § (3) bekezdése alapján más hitelezőket megelőzően a követelése kielégítésére, mert a közraktári ügyletben, mint hitelfolyósító bank vett részt, és a közraktári jegyeket óvadéki szerződés alapján biztosítékként tartotta magánál, tehát a követelése nem a Krtv. 39. § (3) bekezdése szerinti közraktári szerződésen alapuló követelés.

A Cstv. 40. §-án alapuló keresettel kapcsolatban vitatták, hogy a perbeli adásvételi szerződések eredményeként az I. r. alperes vagyona jelentősen csökkent, valamint, hogy a perbeli ingatlanok értékesítése nyilvánvalóan feltűnően aránytalan értékkülönbséggel történt. Állították, hogy az értékesítés piaci áron történt, az I. r. alperes a kerület ingatlant megkísérelte külső piaci szereplő részére értékesíteni, de nem járt eredménnyel. Az ingatlant az I. r. alperes hitelből vásárolta, a per tárgyát képező adásvételi szerződés megkötésének időpontjában még 245.000.000 forint hitel terhelte. Az ingatlan értékesítésével az I. r. alperes vagyona nem csökkent, hanem éppen hogy nőtt, mivel hitelállománya és ezáltal rendszeres kiadásai csökkentek. Az üzletrészét az I. r. alperes 50.000.000 forintért vásárolta és ugyanannyiért adta el, így vagyronvesztés itt sem merülhet fel. Az üzletrészt a IV. r. alperes zálogjoga terhelte akkor is, amikor az I. r. alperes megvásárolta és akkor is, amikor azt értékesítette a III. r. alperes részére.

A kereset elutasítását kérték azzal az indokolással is, hogy a felperes az I. r. alperessel szembeni követelése a-vel létrejött hitel jogviszonyon alapuló követelésből ered, nem önálló követelés, a felszámolási eljárásából pedig már kb. 300.000.000 forint megtérülése volt a felperesnek és további 200.000.000 forint megtérülés várható.

A IV. r. alperes szintén a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Ugyancsak vitatta a jelzálogjogot alapító szerződések Krtv. 4. §-ába ütközését, egyrészt azon az alapon, hogy a Krtv. 4. §-a szerint a közraktári tevékenységgel összefüggésben az ingatlanok megterhelése nem volt tilos, másrészt azon az alapon, hogy a felperes által sem vitatottan az ingatlanok értékesítését követően az I. r. alperesnek 520.000.000 forint értékű ingatlan vagyona maradt, ami kétszerese a Krtv. 2. §-ban meghatározott értéknek, amiből következően a többi ingatlan szabadon megterhelhető volt. Állította, a jelzálogjog alapításakor jóhiszeműen járt el, a felperes törlési keresete az Inytv. 62. § (2) bekezdése alapján alaptalan.

Hivatkozott arra is, mivel a felperes a jelen perben előterjesztett keresetében érvényesített követelését a-vel szemben indult felszámolási eljárásban hitelezői igényként is bejelentette, ezért követelése kétszeres érvényesítésére nincs lehetőség.

Vitatta, hogy az adásvételi szerződésekkel kapcsolatban az ingyenességet a Cstv. 40. §-a alapján vélelmezni kell. Az I., II. és III. r. alperesek könyvei alapján megállapítható, hogy volt ellenszolgáltatás, amit bizonyít a Nemzeti Adó- és Vámhivatal vizsgálatának eredménye is. Indítványozta I., II. és III. r. alperesek

könyveire szakértői bizonyítás elrendelését.

Az V. r. alperes úgy nyilatkozott, a felperes vele szembeni „kereseti kérelmének teljesítését nem ellenzi." Pervesztessége esetére perköltségben való marasztalása mellőzését kérte perköltség okozása hiányára utalva.

A VI. r. alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Előadta, a II. r. alperessel 2008. május-én kötött hitelszerződést, a hitelszerződés biztosítására az I. r. alperessel, mint zálogkötelezett 2008. december 16-án kötötte meg a jelzálogszerződést a hitelből vásárolt ingatlanra. Amikor az ingatlan tulajdonosa a II. r. alperes lett, akkor a már megalapított jelzálogjognak a hitelszerződés biztosítására fennmaradásáról rendelkeztek, tehát nem két különböző jelzálogjog került bejegyzésre, hanem egy korábban fennállt jelzálogjog került újrajegyzésre. A 2011. január 5-én kelt adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása és az I. r. alperes tulajdonjogának visszajegyzése a jelzálogjogát nem érinti, így az eredeti állapot helyreállítása körében a jelzálogjog érvénytelensége megállapítására nincs lehetőség. Állította, a felperesnek egyébként sincs olyan védendő jogi érdeke, aminek alapján akár az érvénytelenség megállapítását, akár a jelzálogjog törését kérhetné. A felperes nyilvántartott joga hiányában törlési pert nem, csak érvénytelenségi pert indíthat, de csakis jogi érdekeltsége igazolása mellett. A felperes őt megelőző kielégítéséhez jutásában megjelölt védendő jogi érdeke alaptalan, mert a Krtv. 39. § (3) bekezdése értelmében a felperes közraktári szerződésből eredő követelése megelőzi az ő jelzálogjogból eredő követelését. Megjegyezte, hogy a felperes maga állította, hogy az I. r. alperes tulajdonában álló ingatlanok értéke fedezte a követelését akkor, amikor a 8.G. tanács előtti per megindult. Ekkor már az ingatlanok jelzálogjoggal terheltek voltak, így maga a felperes ismerte el, hogy a kielégítési jogát a jelzálogjogok nem érintik. A felperes jogi érdekeltségét a Ptk. 234. § (2) bekezdése sem alapozza meg, mert a per tárgyát képező adásvételi szerződések mikénti elbírálása nem érinti a korábban keletkezett jelzálogjogát, tekintve, az nem a jelen keresettel elbírálendő adásvételi szerződésekkel együtt került bejegyzésre. A kényszeregyezség körében pedig a felperes jogi érdekeltségét azért nem alapozza meg a hitelezői minősége, mert a „b" kategóriában kizárólag a felperesi követelés került besorolásra, így a felperes hozzájárulása nélkül semmilyen egyezség nem jöhet létre. A perbeli adásvételi szerződések érvénytelenítése esetén a II. r. alperesnek vételár-visszafizetési követelése keletkezik az I. r. alperessel szemben, tehát maga a felperes idézi elő a jelen keresettel a hitelezők számának növekedését, és a „szavazat hígulást", amit előadása szerint a jelzálogjogok törlésével meg akar szüntetni. A jelzálogjog, mint értékmódosító tényező nem a felperes jogi érdekeltségét, hanem az I. r. alperes jogi érdekeltségét alapozhatja meg, hiszen a felperesi tényállítás bizonyítása esetén az I. r. alperes kérhet vételár kiigazítást.

Érdemben arra hivatkozott, hogy a Krtv. 4. § (1) bekezdésében foglalt feltételnek a jelzálogszerződés megfelelt, mivel a jelzáloggal biztosított kölcsön az I. r. alperesi

közraktár érdekében került felvételre. Az I. r. alperes a perbeli ingatlanokat a II. r. alperestől kapott tagi hitelből vásárolta, azok hasznait az I. r. alperes szedte. Az I. r. alperes vagyona tehát az ingatlanvásárlással gyarapodott. Közraktári célból az I. r. alperesnek nyújtott hitelt a II. r. alperes bankhitelből biztosította, amely mögött a finanszírozó bankok számára a hitelfelvételhez jogszabály által is megkövetelt módon biztosítéki rendszert alakítottak ki a felek, így a bankhitelből vásárolt ingatlanok teljes joggal kerültek be a biztosítéki rendszerbe. Megjegyezte, hogy nem annak van egyébként jogi jelentősége, hogy az I. r. alperes a kölcsönt milyen célból vette fel, hanem annak, hogy a kölcsönt milyen célra használta fel.

Állította továbbá, a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) és b) pontjában írt feltételek sem állnak fenn. Az a) pont szerint a hitelező akkor támadhatja meg a szerződést, ha az az adós vagyonának csökkentését eredményezi, és a hitelezők kijátszására irányul. A perbeli adásvételi szerződések azonban vagyonsökkenést nem eredményeznek, amit az I. r. alperes a mérlegével igazolni tud, és ezt bizonyíthatja a Nemzeti Adó- és Vámhivatal vizsgálati anyaga is. A b) pont szerint a hitelező akkor támadhatja meg a szerződést, ha az adós vagyonából ingyenes elidegenítés vagy ingyenes kötelezettségvállalás történt. A felperes feltűnő értékaránytalanságra való hivatkozása alaptalan, ennek bizonyítékeként szintén a Nemzeti Adó- és Vámhivatal vizsgálati anyagára hivatkozott, amely vizsgálta az adásvételi szerződéseket ebből a szempontból is, és nem állapított meg aránytalanságot. Kiemelte, hogy az I. r. alperes az ingatlanokat nem saját pénzeszközeiből vásárolta, ugyanakkor az ingatlanokat az I. r. alperes hasznosította és a visszavásárlás sem eredményezett veszteséget.

Hangsúlyozta, a Ptk. 203. §-ának alkalmazása a jelen perben „de iure” kizárt.

A VII. r. alperes szintén a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Érdemi védekezésében azt állította, hogy a kerület szám alatti ingatlant terhelő számú 314.859.698 forint és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog érvényesen létrejött. Az I. r. alperes nem teljesítette a csődegyezséget, ezért a követelés csődeljárásban történt elengedése hatályát veszítette és a teljes követelés érvényesítésére jogosult. A hitelezői igényét az I. r. alperes felszámolási eljárásában bejelentette, majd a követelését 2012. június 13-án a III. r. alperesre engedményezte, a jelzálogjog átjegyzéséhez hozzájárulását kiadta, így annak bejegyzése esetén a jelzálogjog jogosultja a III. r. alperes lesz. Hivatkozott arra is, hogy a követelése a közraktári tevékenységből eredő kártérítési követelés volt, amit a Krtv. 39. § (3) bekezdése szerint kielégítési elsőbbséggel érvényesíthet.

Az elsőfokú bíróság 2014. március 12-én kelt 7.G.42.458/2013/34. számú ítéletével kötelezte a II. r. alperest a belterület,,, és helyrajzi számú, továbbá a külterület helyrajzi számú ingatlanok I. r. alperes birtokába adására.

Megkereste a Körzeti Földhivatalt a ingatlanok II. r. alperes 1/1 tulajdoni hányadára bejegyzett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásból törlése, az I. r. alperes

tulajdonjogának az ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára az eredeti ranghelyre visszajegyzése, és ezzel egyidejűleg az ingatlanokra elrendelt perfeljegyzés törlése iránt.

Kötelezte a II. r. alperest a tulajdonjoga törlésének tűrésére.

Megkereste a Közzeti Földhivatalt a II. r. alperesnek a külterület helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára bejegyzett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásból törlése, az I. r. alperes tulajdonjogának az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára az eredeti ranghelyre visszajegyzése, ezzel egyidejűleg az ingatlanra elrendelt perfeljegyzés törlése iránt.

Kötelezte a II. r. alperest a tulajdonjoga törlésének tűrésére.

Kötelezte a III. r. alperest a kerület belterület helyrajzi számú, a szám alatti ingatlan 10898/13772 tulajdoni hányadának I. r. alperes birtokába adására.

Megkereste a Budapesti 1. számú Közzeti Földhivatalt a III. r. alperesnek az ingatlan 10898/13772 tulajdoni hányadára bejegyzett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásból törlése, az I. r. alperes tulajdonjogának az ingatlan 10898/13772 tulajdoni hányadára az eredeti ranghelyre visszajegyzése, ezzel egyidejűleg az ingatlanra elrendelt perfeljegyzés törlése iránt.

Kötelezte a III. r. alperest a tulajdonjoga törlésének tűrésére.

Megállapította a 2010. október 22-én kelt, az I. és III. r. alperesek között az 100 %-os üzletrésére megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségét.

Megkereste a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságát az I. r. alperes tulajdonjogának visszajegyzése érdekében a törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatása iránt.

Kötelezte az I. és II. r. alpereseket a felperesnek 8.157.630 forint perköltség egyetemleges megfizetésére, és az I. és III. r. alpereseket a felperesnek 8.157.630 forint perköltség egyetemleges megfizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Kötelezte a felperest a IV. r. alperesnek 10.851.000 forint, az V. és VII. r. alpereseknek 1.000.000 - 1.000.000 forint perköltség megfizetésére. Az ítélet indoklásában a, ingatlanokra vonatkozó 2010. december 2-i szerződés érvénytelenségének, relatív hatálytalanságának megállapítása iránti kereseti kérelmek vonatkozásában a felperes keresethozási jogára nézve rámutatott, a Ptk. 200. § (2) bekezdésén alapuló érvénytelenség megállapításához szükséges jogi érdeket a felperes hitelezői minősége megalapozza, a felperesnek a Ptk. 200. § (2) bekezdésére, a Krtv. 2. § (5) bekezdésére, a Krtv. 39. § (3) bekezdésére, valamint a Ptk. 207. § (6) bekezdésére alapított keresete azonban megalapozatlan.

A Cstv. 40. § (1) bekezdésére alapított kereseti kérelemre nézve rögzítette, a felperes az I. r. alperes hitelezőjének minősül, így ezen a jogcímen történő perléshez további jogi érdeket bizonyítani nem kellett. Rögzítette, az adásvételi szerződés tartalma alapján tényként volt megállapítható, hogy az I. és II. r. alperesek visszterhes szerződést kötöttek, az I. r. alperes az adásvételi szerződésben megjelölt ingatlanokat bruttó 538.625.000 forint vételáron értékesítette a II. r. alperes részére, azaz az okirat által bizonyítottan az ingatlan vagyon helyébe a vételár lépett, így önmagában az ingatlan elidegenítésével az I. r. alperes vagyona nem csökkent. A szerződés szerint a II. r. alperes - az I. r. alperes hozzájárulásával - a vételárat engedményezéssel egyenlítette ki, a II. r. alperes

bizonytalan követelésként az I. r. alperesre engedményezte a-vel szemben fennálló követelését, tehát az I. r. alperes ingatlana helyébe egy követelés lépett. Az engedményezés időpontjában a felszámolás alatt állt, a II. r. alperes által engedményezett követelést a II. r. alperes hitelezői igényeként a felszámolója elismert követelésként hitelezői nyilvántartásba vette és „f” kategóriába sorolta. A felperes által 7/F/..... szám alatt csatolt bírósági végzés szerint azonban az „f” kategóriába sorolt követelések megtérülése nem várható. Mindezek alapján tényként megállapítható, hogy az adásvételi szerződéssel az I. r. alperes vagyona csökkent, mert az ingatlan vagyon helyébe egy olyan követelés lépett, amiből kielégítés nem várható.

A felperes bizonyította, hogy az ingatlanok elidegenítésére a 8.G. tanács előtt folyó eljárás alatt került sor, és nem vitásan azzal a céllal, hogy a II. r. alperes által nyújtott kölcsönből vásárolt ingatlanok a II. r. alperes tulajdonába kerüljenek, és ezzel a II. r. alperes a Krtv. 39. §-ában írt kielégítési rangsort megelőzően jusson hozzá a hitelezői igényéhez, továbbá a IV., V. és VI. r. alperesek által a II. r. alperesnek nyújtott kölcsön fedezeteként az ingatlan továbbra is ezen alperesek rendelkezésére álljon. A felperes tehát a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában írt valamennyi feltétel teljesülését bizonyította.

Ezen kifejtett indokok alapján a b) pontra alapított kereseti kérelmet is megalapozottnak találta, rámutatva, a közhiteles cégnyilvántartási adatok szerint az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a II. r. alperes az I. r. alperes tagja (résztvényese) volt, ezért a rosszhiszeműségére és a szerződés ingyenességére törvényi vélelem is fennáll.

A Cstv. 40. § (1a) bekezdése alapján az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása mellett elrendelte az eredeti állapot helyreállítása körében az elidegenítést követően alapított és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok - II. r. alperes tulajdonjoga - törlését, és az I. r. alperes tulajdonjogának visszajegyzését. Rámutatott, nem volt jogi jelentősége annak, hogy a felperes a-vel szemben folyó felszámolási eljárásban milyen megtérüléshez jutott hozzá, illetve milyen megtérüléssel számolhat még, egyrészt mert a felperes az I. r. alperessel szemben fennálló követelését jogerős ítélet állapította meg, s ez a követelés teljes mértékben kiegyenlítésre nem került, másrészt mert a felperesnek a-vel szemben óvadékkal biztosított hitel jogviszonyból eredő követelése van. A Ptk.....1/A. §-a alapján az óvadékra a zálogjog közös szabályai vonatkoznak, a zálogkötelezett felelőssége pedig nem mögöttes jellegű, a zálogkötelezett sortartási kifogással nem élhet (BDT 2011. 2461. számú jogeset). A biztosítékból befolyó összeggel a felperes a adós felé köteles elszámolni, a zálogtárgyból, illetve az annak helyébe lépő dologból, követelésből mindaddig kielégítést kereshet, amíg a teljes követelése nem térül meg. Ezen okból szükségtelen volt a felszámolóbiztosának tanúkénti meghallgatása, a-vel szemben indult felszámolási eljárás befejezése sem minősül jelen jogvita előkérdésének.

A szám alatti ingatlan adásvételére 2011. január 5-én kötött adásvételi szerződésre vonatkozó kereseti kérelmet ugyancsak a Cstv. 40. § (1) bekezdésének a) és b) pontja alapján ítélte megalapozottnak, és a Cstv. 40. § (1a)

bekezdése alapján rendelkezett az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása mellett az eredeti állapot helyreállítása körében az elidegenítést követően alapított, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, a felperes hitelezői igényének kielégítését nem érintő jogok törléséről. E körben tényként állapította meg, hogy az I. és III. r. alperesek visszerthes szerződést kötöttek, az I. r. alperes az adásvételi szerződésben megjelölt ingatlant bruttó 475.000.000 forint vételáron értékesítette a III. r. alperes részére, azaz az okirat által bizonyítottan az ingatlan vagyon helyébe a vételár lépett, így önmagában az ingatlan elidegenítésével az I. r. alperes vagyona nem csökkent. A szerződésben a III. r. alperes átvállalta az I. r. alperes 245.000.000 forint kölcsöntartozását, mely kölcsön az ingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal volt biztosítva, a fennmaradó 135.000.000 forint vételárat pedig a kompenzációval rendezték. A III. r. alperes a K-28/2010. számú kölcsönszerződéssel és a 2010. július 9-én kelt adásvételi szerződéssel bizonyította, hogy az I. r. alperesnek a IV. r. alperessel szemben volt kölcsöntartozása, amire az I. és III. r. alperesek között tartozásátvállalási megállapodás jött létre a IV. r. alperes hozzájárulásával. A per tárgyát képező adásvételi szerződés megkötésének időpontjában ugyan az I. r. alperesnek nem volt olyan kölcsöntartozása, amit a III. r. alperes a vételár kiegyenlítése fejében átvállalhatott, az adásvételi szerződés azonban nem erről szól, a tartozásátvállalásra már, mint korábban megtörtént jogcselekményre utal. Ennek megtörténtét pedig a megjelölt okiratok kétséget kizáróan bizonyítják. A tartozásátvállalás érvényessége szempontjából nincs jogi jelentősége annak, hogy utóbb a 2010. július 9-én kelt adásvételi szerződést felbontották, mert a tartozásátvállalási nyilatkozatot is magába foglaló adásvételi szerződés 2010. július 9-én érvényesen létrejött, a tartozásátvállalási szerződés ezen a napon teljesedésbe is ment. Mindezek alapján a szerződésben kikötött vételár nem tekinthető feltűnően értékaránytalannak.

Ugyanakkor tényként állapította meg, hogy az adásvételi szerződés megkötésének célja a tartozásátvállalási nyilatkozattal együtt az volt, hogy a IV. r. alperes az I. r. alperessel szemben fennálló hitelezői igényét kivonja az I. r. alperessel szemben várhatóan meginduló felszámolási eljárásból és a Krtv. 39. §-ában írt kielégítési rangsort megelőzően jusson hozzá a hitelezői igényéhez. Az I. és III. r. alperesek a IV. r. alperes ezen szándékról tudtak, ezt az adásvételi szerződésben rögzítették is, ezt a tényt az alperesek a perben sem vitatták. Az adásvételi szerződés tehát a tartozásátvállalási nyilatkozattal együtt a hitelezők kijátszására irányult, a jogügylet az I. r. alperes vagyont csökkentette azáltal, hogy az ingatlan vagyon helyébe olyan vagyon nem lépett, amiből a hitelezői igények kielégíthetőek.

A közhiteles cégnyilvántartási adatok szerint az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a III. r. alperes már nem volt tagja az I. r. alperesnek, de változatlanul azonos cégcsoportba tartoztak, azonos személyek befolyása alatt működtek, ezért a III. r. alperes rosszhiszeműségére és a szerződés ingyenességére ezen szerződés vonatkozásában is törvényi vélelem fennáll.

A 2010. október 22-én kötött üzletrész-adásvételi szerződésre vonatkozó kereseti kérelmet szintén a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) és b) pontja alapján találta

megalapozottnak. Rögzítette, ezen adásvételi szerződés megkötésekor a III. r. alperes az I. r. alperes tagja volt, ezért a rosszhiszeműsége és a szerződés ingyenessége mellett a Cstv. 40. § (3) bekezdése alapján törvényi vélelem szól. A szerződés szerint az üzletrész vételárát összegszerűségében ugyanabban az összegben határozták meg, mint amennyiért két évvel korábban az I. r. alperes megvásárolta, de ebben az esetben sem lépett az üzletrész vagyon helyébe olyan vagyon, ami alkalmas arra, hogy abból az I. r. alperes hitelezői kielégítést kapjanak, ezért ezen jogügylet következtében is az I. r. alperes vagyona csökkent. Az adásvételi szerződésben rögzített vételár kompenzáció mibenlétére ugyanis a perben semmiféle adat nem áll rendelkezésre. A törvényi vélelemmel szemben a bizonyítás az alpereseket terhelte. Az adásvételi szerződés azonban nem teljes terjedelemben került becsatolásra, az adásvételi szerződésben hivatkozott kompenzációs levél pedig egyáltalán nem került benyújtásra. A III. r. alperes ezen melléklet csatolására való felhívását mellőzte, mert a kompenzáció a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint követelések egybeszámítását jelenti, amiből pedig egyértelműen következik, az adásvételi szerződés a hitelezők kijátszására irányult, és az I. és III. r. alpereseknek a szerződéssel az volt a célja, hogy a III. r. alperes a Krtv. 39. §-ában írt kielégítési rangsort megelőzően jusson hozzá a követeléséhez. Ezen adásvételi szerződés vonatkozásában is megállapítható az a további cél, hogy IV. r. alperes az-vel szemben fennálló és jelzálogjoggal biztosított hitelezői igényét kivonja az I. r. alperessel szemben várhatóan meginduló felszámolási eljárásból. E körben a Cstv. 40. § (1a) bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállítása körében a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságának megkereséséről volt szükséges rendelkezni a törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatása érdekében.

A, a és a kerületi ingatlanokra jelzálogjogot alapító jelzálogszerződésekre vonatkozó kereseti kérelmek (4-6.) tekintetében rögzítette, a felperes a jelzálogjogok ingatlan-nyilvántartásból való törlését elsődlegesen azon a jogcímen kérte, hogy a szerződések a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmisek, mert a Krtv. 4. § (1) bekezdésébe ütköznek, s ezen keresetét harmadik személyként a Ptk. 234. § (1) bekezdésére, a Krtv. 22. § (1) bekezdésére és a 3/2010.(XII.6.) PK vélemény 3. pontjára hivatkozással terjesztette elő. Rámutatott, a jelzálogjogokkal érintett ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződések érvénytelenségét megállapította, és elrendelte az I. r. alperes tulajdonjogának visszajegyzését, így azt volt szükséges elsődlegesen vizsgálni, hogy a felperesnek az I. r. alperes tulajdonában lévő ingatlanokat érintő és a mások által megkötött jelzálogszerződések semmisségének megállapításához és az eredeti állapot helyreállításához anyagi jogi jogszabályon alapuló, keresetőséget megalapozó jogi érdeke fűződik-e. A felperes által e körben megjelölt jogi érdek ugyanakkor a perbeli jelzálogszerződések érvénytelenségének megállapítására és a jelzálogjogok törlésére irányuló kereset előterjesztéséhez szükséges keresetőséget nem alapozza meg. A Krtv. 39. § (3) bekezdése a felperesnek a jelzálogjog jogosultjaival szemben kielégítési elsőbbséget biztosít, így a jelzálogjog jogosultjainak követelése a felperes kielégítéséhez fűződő jogi érdekét nem befolyásolja. A kényszeregyezés megkötésére vonatkozó szabályokat a Cstv. 44. §-a tartalmazza. Az (1) bekezdés alapján nem megalapozott a felperes azon állítása, miszerint az

alacsonyabb kategóriába besorolt hitelező olyan egyezség megkötését kényszerítheti ki, amelynek megkötéséhez neki nem fűződik érdeke. A IV-VI. r. alperesek, mint jelzálogjoggal biztosított hitelezők tehát kényszeregyezségekre keresztül sem befolyásolhatják a felperes kielégítéséhez fűződő jogi érdekét. Ezen indokok alapján a jelzálogjogok törlésére irányuló valamennyi - elsődleges és másodlagos - jogcímen előterjesztett kereset elutasításának volt helye a keresetösség hiánya miatt.

Kitért arra is, a kereset azonban érdemben is alaptalan, mert az érvénytelenségi okot a Krtv. határozza meg a 4. §-ban, ugyanakkor az érvénytelenséghez nem a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerinti semmisség jogkövetkezményét fűzi, hanem a Krtv. 10. §-ban meghatározott szankciók alkalmazására ad lehetőséget a közraktár piaci ellenőrzését ellátó felügyelet részére.

Az V. r. alperessel szembeni keresetet elsődlegesen a keresetösség, másodlagosan a semmisség hiánya miatt ítélte megalapozatlannak, mivel az V. r. alperes nyilatkozata nem tekinthető egyértelmű elismerésnek. Az V. r. alperes perbeli nyilatkozata tartalmát tekintve azt jelentette, hogy a keresettel szemben nem kívánt védekezni. Elismerés hiányában pedig a keresetet érdemben kellett vizsgálni.

A kerület, u..... szám alatti ingatlanra a IV. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlése iránti, másodlagosan előterjesztett, a Ptk. 259. § (3) bekezdésére, az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontjára és a Cstv. 37. § (3) bekezdésére alapított kereseti kérelemre nézve kifejtette, a felperes a jelzálogjog törlését azon a jogcímen kérte, hogy a hitelezői igény bejelentésére jogvesztő hatállyal előírt törvényi határidőt a IV. r. alperes elmulasztotta. Tényként volt megállapítható, hogy a IV. r. alperes az I. r. alperessel szemben hitelezői igényt nem jelentett be. A felperes hitelezői minőségére alapított jogi érdekét a bejegyzett zálogjog azonban nem érinti, ezért ezen a jogcímen is a keresetösség hiánya miatt a kereset elutasításának volt helye.

Ugyancsak a keresetösség hiánya miatt ítélte elutasítandónak a felperes ingatlanokra a IV. r. alperes bejegyzett jelzálogjog törlése iránti, TCF-R-...../2004. számon megkötött rülirozó hitelszerződést biztosító jelzálogjogok hitel visszafizetésével történt megszűnésére alapított keresetét.

A VII. r. alperessel szembeni, 2012. április 23-án létrejött tartozáselismerő és jelzálogjogot alapító nyilatkozatra vonatkozó elsődlegesen a Ptk. 204. § (2) bekezdésére és a Ptk. 251. § (1) bekezdésére alapított kereseti kérelem tekintetében tényként rögzítette, hogy a tartozáselismerő nyilatkozat és a jelzálogjog alapítása az I. r. alperes csődeljárásának befejezését követően, és a felszámolási eljárás kezdő időpontja előtt keletkezett. A perben nem volt vitatott, a csődeljárás csődegyezséggel fejeződött be, de az I. r. alperes a csődegyezséget nem hajtotta végre, ezért indult ellene a felszámolási eljárás a Cstv..... § (2) bekezdés d) pontja alapján. A Cstv. 28. § (3) bekezdése szerint a § (2) bekezdésének d) pontja alapján indított felszámolási eljárásban a hitelező a korábbi csődeljárásban bejelentett, elismert vagy nem vitatott azon követelését jelentheti be, amely nem

térült meg. Az I. r. alperes felszámolási eljárása a felperes kérelmére indult. A hitelező kérelme alapján indult felszámolási eljárásban azoknak a hitelezőknek is bejelentési kötelezettségük van, akik a csődeljárásban hitelezői igényt jelentettek be, mert ennek elmulasztása jogvesztéssel jár. A Cstv. 28. § (3) bekezdése a csődeljárásban bejelentett és meg nem térült követelés bejelentésére ad lehetőséget. Olyan tartalommal azonban - szemben a felperes állításával - nem rendelkezik, miszerint a csődeljárásban bejelentett és a csődegyezsége tekintettel részben elengedett követelés akár az elengedett részben, akár a csődegyezésbe foglalt részében megtérülés hiányában megszűnne. A csődegyezés függő jogi helyzetet eredményez, annak végrehajtásáig, vagy a végrehajtás megghiúsulásáig a követelés egyéb bírósági eljárásban történő érvényesítésére valóban nincs lehetőség, ez azonban nem jelenti egyben a függő jogi helyzet ideje alatt létrejött tartozáselismerő nyilatkozat érvénytelenségét, mint ahogy nem eredményezi az ezen tartozás biztosítására kötött jelzálogszerződés semmisségét sem, mivel a semmisségi ok a csődegyezés végrehajtásának megghiúsulása időpontjában megszűnik. A tartozáselismerő nyilatkozat megtételére és a jelzálogjog alapítására a csődegyezésben megszabott határidő eredménytelen elteltét követően és azt követően került sor, hogy az I. r. alperes bejelentette, hogy a csődegyezésben vállalt fizetési kötelezettségének nem tud eleget tenni. A felperes által hivatkozott okból tehát a VII. r. alperes javára alapított jelzálogjog nem minősül semmisnek.

A másodlagosan, a Ptk. 259. § (3) bekezdésére, az Inyvt. 62. § (1) bekezdés c) pontjára és a Cstv. 37. § (3) bekezdésére alapított kereseti kérelem vonatkozásában vizsgálva, hogy a VII. r. alperes 2012. április 23-án kelt tartozáselismerő nyilatkozaton alapuló követelése az I. r. alperessel szemben indult felszámolási eljárásban bejelentésre került-e, rögzítette, a VII. r. alperes csak állította, de semmivel nem bizonyította, hogy a felszámolási eljárás kezdő időpontját követően a követelésére hitelezői igényt jelentett volna be. Rámutatott, a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultja a VII. r. alperes, így a kereset kötelezettje is a VII. r. alperes, mivel az engedményezési szerződés alapján a III. r. alperes jelzálogjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, a jelzálogjog pedig az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel jön létre. A követelés III. r. alperesre engedményezését ugyanakkor a VII. r. alperes bizonyította, ennek megtörténtét a III. r. alperes sem vitatta, aki pedig igazolta, hogy az engedményezett követelést hitelezői igényként határidőben bejelentette. Az igény elismert követelésként azonban nem került nyilvántartásba vételre, a felszámoló vitatott hitelezői igényként bíró elé terjesztette, mely jogvitában döntés még nem született, azaz az ebből eredően az ítélethozatal napjáig a VII. r. alperes engedményezett követelése vonatkozásában a jogvesztés még nem következett be.

A felperes egyébiránt a jogvesztés jogcímén történő megszűnés megállapítására és a jelzálogjog ezen okból történő törléséhez jogi érdeket nem igazolt, a kielégítési jogát a VII. r. alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga a már kifejtett indokok szerint nem érinti, ezért - annak ellenére, hogy a jogvesztés ténye jelenleg még nem állapítható meg - az eljárás Pp. 157. § a) pontján és a Pp. 130. § (1) bekezdés f) pontján alapuló megszüntetését mellőzte és a Cstv. 37. § (3) bekezdésére alapított keresetet keresetesség hiánya miatt utasította el. A felperesre kedvezőbb döntés akkor sem lenne hozható, ha a felszámolási eljárásban a bíróság

nem kötelezi a felszámolót a hitelezői igény nyilvántartásba vételére és ténylegesen is bekövetkezik a hitelezői igény megszűnése. A tárgyalás felfüggesztésének feltételei pedig azon okból nem állnak fenn, mert a felperes ezen jelzálogjog vonatkozásában a Ptk. 200. § (2) bekezdésén és a Krtv. 4. § (1) bekezdésén alapuló érvénytelenségi keresetet nem terjesztett elő.

Kitért arra is, a NAV vizsgálatnak a jogvita szempontjából nem volt jogi jelentősége, ezért a bizonyítékok között nem értékelte. A kereset a Cstv. 40. §-a alapján megalapozott, mely körülmény vizsgálata a NAV vizsgálatnak nem volt tárgya, így az a tény, hogy a NAV az adásvételi szerződések megkötésével és a vételár elszámolásával kapcsolatban szabálytalanságot nem állapított meg, nem zárta ki a Cstv. 40. §-a alapján megállapítható hitelezői érdeksérelmet.

A perköltségszámítás körében rámutatott, a felperes az I., II. és III. r. alperesek vonatkozásában pernyertes, a IV-VII. r. alperesek vonatkozásában peresztes lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az I., II. és III. r. alperesek kötelesek a felperesnél felmerült perköltség viselésére, míg a felperes köteles a IV-VII. r. alpereseknél felmerült perköltség viselésére. A megállapított perköltség 900.000 forint felperes által előlegezett kereseti illetéket, és a peres felek által előlegezett ügyvédi munkadíjat tartalmaz. Az ügyvédi és jogtanácsosi munkadíj mértékét a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja és a (6) bekezdése alapján állapította meg, az I. és II. r. alperesek vonatkozásában 538.625.000 forint, az I. és III. r. alperesek vonatkozásában 525.000.000 forint, a IV., V. és VI. r. alperesek vonatkozásában fejenként 1.136.423.050 forint, a VII. r. alperes vonatkozásában 314.859.698 forint pertárgyérték után, az I., II., III, IV. és VI. r. alperesek vonatkozásában az IM rendelet alapján megállapítható ügyvédi, illetve jogtanácsosi munkadíj 80 %-ban, az V. r. alperes vonatkozásában az IM rendelet alapján megállapítható jogtanácsosi munkadíj minimum összegében, míg a VII. r. alperes vonatkozásában az érdemi védekezésében megjelölt összegben.

Az ítélettel szemben a felperes, a II. r., a III. r., a IV. r. és a VI. r. alperes fellebbezett jogi képviselő útján.

A felperes a 2014. október 28-án kiegészített fellebbezésében elsődlegesen az ítélet keresetét elutasító rendelkezése megváltoztatását, keresetének teljes körű helyt adást, az alperesek első- és másodfokú együttes perköltségben marasztalását, másodsorban az elsőfokú illeték viseléséről történő döntéshozatalt kért. Kérte továbbá a IV. és VI. r. alperesek fellebbezése hivatalbóli elutasítását, tekintve, rájuk nézve az ítélet kötelezést nem tartalmaz. A IV-VII. r. alperesekkel szembeni kereset előterjesztéséhez fűződő jogi érdeke körében arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság téves következtetést vont le azzal, hogy követelése IV-VII. r. alperesek, mint zálogjogosultak követelését megelőzően kerül kielégítésre, a jelzálogjogok törléséhez kapcsolódó jogalapok mikénti elbírálása kielégítési jogát nem befolyásolja. Előadta, az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a Krtv. 39. § (3) bekezdése a Cstv. módosításai folytán jelenleg nem tükrözi a jogalkotó eredeti akaratát. A Krtv. 39. § (3) bekezdése a közraktári szerződésen alapuló

kártérítési igényeket a Cstv. 57. § (1) bekezdés b) pontja szerinti hitelezőkkel (zálogjogosultak és óvadéki jogosultak) szemben részesíti előnyben. A Krtv. 39. § (3) bekezdésének hatálybalépésekor a Cstv. 49/D. §-a még nem volt hatályban, a jogszabályok összhangjának megteremtése elmaradt. A Cstv. jelen perben irányadó állapotában IV-VII. r. alperesek követelése nem a Cstv. 57. § (1) bekezdés b) pontja szerint, hanem a 49/D. § (1) bekezdése szerint rangsorolódnak, a Cstv. 57. § (1) bekezdés b) pontja szerint a zálogjogosultak közül kizárólag a vagyont terhelő zálogjogosultak követelése rangsorolódhatnak. A Krtv. 39. § (3) bekezdése a Cstv. 49/D. §-a szerinti hitelezőkről nem szól. A Cstv. 49/D. § (1) bekezdése szerinti hitelezők önálló hitelezői osztályt alkotnak, amely hitelezők kielégítése speciális szabályok alapján, a Cstv. 57. § (1) bekezdése szerinti valamennyi követelést megelőzően történik. E körben hivatkozott a Kúria Gfv.X.30.039/2012/8. számon meghozott határozatára. A Krtv. 39. § (3) bekezdésének speciális rendelkezése tehát a Cstv. 49/D. § (1) bekezdése szerinti hitelezőkkel szembeni kielégítési elsőbbségről nem rendelkezik, így a fennálló kielégítési elsőbbsége nem is képezheti akadályát a kereset teljesítésének. A kereseti kérelmének teljesítése esetén IV-VII. r. alperesek nem jutnak kielégítéshez a Cstv. 49/D. § (1) bekezdése alapján, míg keresetének sikertelensége esetén IV-VII. r. alperesek a Cstv. 49/D. § (1) bekezdése alapján minden más hitelezőt, így őt is megelőzően jutnak kielégítéshez a felszámolási vagyon túlnyomó részét kitevő ingatlanokból.

Kereseti kérelmeit az első fokú eljárás során előterjesztett valamennyi jogalapon fenntartotta.

A Krtv. 4. § (1) bekezdésére vonatkozó jogalap tekintetében előadta, az elsőfokú bíróság a Ptk. 200. § (2) bekezdés első mondatát indokolatlanul leszűkítette akkor, amikor a Krtv. 10. §-a alapján fennálló hatósági jogkörökre figyelemmel elvi érveléssel kizárta a Krtv. 4. §-ára való hivatkozást a Ptk. 200. § (2) bekezdés első mondata szerinti jogszabályok köréből. A Ptk. 200. § (2) bekezdés első mondata helyes értelmezése szerint „más jogkövetkezménynek” kizárólag olyan jogkövetkezmény tekinthető, amely a szabály körültekintő elemzése alapján megállapított jogalkotói szándék szerint a semmisség helyett, azt kiváltandó került beiktatásra. Ebből következően az adott jogszabály által a jogsértésre előírt, nem polgári jogi jellegű szankciók léte az érvénytelenség kérdését nem érinti. E körben hivatkozott továbbá a BH 2012. 220. számú eseti döntésre, továbbá a Kúria Pfv. VI. 20.250/2012/7. számú ítéletére, az új Ptk. 6:95 pontjára, mely utóbbi is azt az értelmezést támasztja alá, hogy egy adott jogszabály komplex értelmezését követően állapítható meg, hogy következik-e belőle olyan polgári jogi tilalom, amelynek megsértése a jogalkotói szándék alapján az abba ütköző szerződés semmisségét vonja maga után. Ismételten utalt arra, hogy a Krtv. 4. § (1) bekezdés polgári jogi tartalmú norma, célja kifejezetten a közraktár hitelezőinek védelme. A Krtv. 10. §-a szerinti jogkövetkezményeknek pedig egyike sem áll értékelhető összefüggésben a Krtv. 4. § (1) bekezdése által előírt tilalommal. Külön kell választani a jogszabályba ütköző közraktári működésre előírt, tisztán közigazgatási jellegű jogkövetkezményeket a Krtv. 4. § (1) bekezdése szerinti polgári jogi jellegű, jogszabályba ütköző szerződésre vonatkozó, civiljogi jogkövetkezményektől. A közigazgatási és polgári jogi jogkövetkezmények egymással párhuzamosan állnak fenn, a semmisség jogkövetkezményei tartalmilag sem feleltethetők meg a Krtv. 10. §-a szerinti

jogkövetkezményeknek. Kiemelte, a Krtv. 10. §-a szerinti jogkövetkezmények addig az időpontig alkalmazhatók, amíg a közraktári engedélyt vissza nem vonták. Amennyiben ezen időpontig nem hoz a hatóság szankciót, a Krtv. 4. § (1) bekezdésének jelen perben állított megszegésének sem marad szankciója.

Az V. r. alperessel szembeni kereset elutasítása körében arra hivatkozott, az elsőfokú bíróság iratellenesen tekintette az V. r. alperes 2013. október 8-án kelt nyilatkozatát érdemi védekezésnek, döntésével túlterjeszkedett a kérelem és az ellenkérelem korlátain. Az V. r. alperes kereseti kérelmének teljesítését nem ellenző nyilatkozata a szavak általános jelentése szerint azt jelenti, hogy az V. r. alperes nem kívánta megakadályozni a keresetnek megfelelő állapotot létrehozó ítélet meghozatalát. Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperesi rendelkezéssel ellentétes helyzetet hozott létre.

A VII. r. alperessel szemben elutasított keresete körében arra hivatkozott, az elsőfokú bíróság a Cstv. 28. § (3) bekezdését a polgári jog szabályaival ellentétesen értelmezte. A csődegyezség felülírja az adós és a hitelezők korábbi jogviszonyát, ideértve az ezen jogviszonyok alapján fennálló követelések összegét. A csődegyezség szerinti összeget meghaladóan a követelések tehát megszűnnek, függő helyzet nem áll elő. A követelés fennállását vagy megszűnését egyébként sem befolyásolhatja visszamenőlegesen, hogy a csődeljárás teljesítésre kerül-e. Tévesen jutott az elsőfokú bíróság azon következtetésre, miszerint „a semmisségi ok a csődegyezség végrehajtásának megghiúsulása időpontjában megszűnik”. A semmisségi ok fennállása vagy fenn nem állása az ügyletkötés pillanatában ugyanis véglegesen eldől, a semmisségi ok megszűnését csak jogszabály külön rendelkezése (pl. Ptk. 218. § (3) bekezdés), vagy ilyen tartalmú bírói ítélet eredményezheti. A követelés megszűntnek tekintendő mindaddig, amíg a bíróság jogerősen el nem rendeli az adós felszámolását, azonban a felszámolás elrendelése nem tesz visszamenőleg jogszerűvé olyan szerződést, amely megkötésekor érvényességi hibában szenvedett. A Cstv. 28. § (3) bekezdésének helyes értelmezése szerint a csődegyezség által megszüntetett részben is bejelenthető a követelés abban a felszámolási eljárásban, amely a csődegyezség nemteljesítése okán indult, mivel a csődegyezséget megkötő hitelezőt olyan helyzetbe kell hozni, mintha a csődegyezséget meg sem kötötte volna. Ez a kivételes szabály azonban nem írja felül azt, hogy a szabályosan megkötött csődegyezség az egyezség szerinti összeget meghaladó követeléseket jogvesztő hatállyal megszünteti, azok követelésére tehát - a már említett felszámolási eljáráson kívül - a hitelező bírósági úton nem jogosult. Még a követelés jogvesztő hatállyal megszűnésének hiányában is megállapítható, hogy a követelés bírói úton való érvényesítésétől a hitelező mindaddig el van zárva, ameddig az adóssal szemben a felszámolási eljárás jogerősen meg nem indul. A VII. r. alperes azon időszakban jutott hozzá a jelzálogjogához, amikor a csődegyezség teljesítése még nem hiúsult meg, egyben bizonytalan volt, hogy egyáltalán bekövetkezik-e az az időpont, amikor a felszámolási eljárás megindul, így a jelzálogjog kétségkívül bírósági úton nem érvényesíthető követelés biztosítására jött létre. A megszűnt követelés biztosítására kötött szerződés pedig a Ptk. 251. § (1) bekezdése alapján semmis.

Utalt arra, hogy a VII. r. alperessel szemben másodlagosan a Cstv. 40. § (1)

bekezdés c) pontja alapján is előterjesztett kereseti kérelmet, az elsőfokú bíróság azonban ezen jogalapon nem vizsgálta a 2012. április 23-i jelzálogszerződést. A VII. r. alperes ezen kereseti kérelme vitatásának hiánya önmagában is megalapozta a keresetének megfelelő ítélet meghozatalát a Pp. 163. § (2) bekezdése alapján. Hangsúlyozta, a VII. r. alperes számára biztosíték létesítésére az I. r. alperes felszámolására irányuló kérelem benyújtásának 2012. január-i időpontját követően, 2012. április 23-án került sor, amelynek keretében biztosítékkal nem rendelkező hitelező biztosítékhoz jutott, amellyel megvalósult a hitelező előnyben részesítésének törvényben nevesített esete.

A másodlagos fellebbezési kérelmében arra hivatkozott, az elsőfokú bíróság csupán megállapította a felmerült perköltség körében az általa előlegezett illeték összegét, azonban nem rendelkezett annak viseléséről, így az teljes egészében a terhén maradt. Tekintettel arra, hogy az I-III. r. alperesekkel szemben pernyertes lett, a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján indokolt lett volna az I-III. r. alpereseket az illetékekben marasztalni a pernyertessége arányában.

Fellebbezése kiegészítésében a VII. r. alperes vonatkozásában arra hivatkozott, hogy a Fővárosi Törvényszék által hozott 23.Fpkh.01-13-000406/10. számú és 23.Fpkh.01-14-000073/4. számú jogerős végzések is azt igazolják, hogy a felszámoló a III. r. alperes igénybejelentésében rögzített követelést nem köteles nyilvántartásba venni. A végzések mellett csatolta a III. r. alperesnek az I. r. alperes felszámolásában bejelentett hitelezői igényét, és a hitelezői igénybejelentéshez a III. r. alperes által mellékelte TCF-K-2/2012. szám alatti kölcsönszerződést azzal, hogy az okiratokból kitűnően a III. r. alperes a hitelezői igényét erre a kölcsönszerződésre, és nem a 2012. április 23-án kelt „Nyilatkozat tartozás elismeréséről és jelzálog alapítása ingatlanon” elnevezésű okiratra alapította. A kölcsönszerződés rögzíti, hogy sem az I. r. alperes, sem a II. r. alperes nem tud helytállni a fennálló kötelezettségeiért, ezért a III. r. alperesnek a IV. r. alperestől összesen 200.000.000 forint összegű kölcsönre van szüksége, melyet a IV. r. alperesnél óvadékkul köteles elhelyezni a II. r. alperes kötelezettségének biztosítékaul. Megállapítható tehát, hogy az alperesek állításával szemben a VII. r. alperes és a III. r. alperes közötti engedményezésre nem került sor, hanem a III. r. alperes vállalt új, 200.000.000 forint összegű kölcsön kötelezettséget azért, hogy a II. r. alperes, mint készfizető kezes kötelezettségét biztosítsa. A 2012. április 23-i jelzálogszerződésre alapítottan tehát a III. r. alperes igénybejelentéssel nem élt az I. r. alperes felszámolási eljárásában, tehát a Cstv. 37. § (3) bekezdése alapján a jogvesztő határidő elmulasztására tekintettel jogvesztés következett be és a követelés megszűnt. Hivatkozott arra is, hogy a Közraktári Felügyelet többször kötelezte az I. r. alperest arra, hogy szüntesse meg az ingatlanjain nem a közraktári tevékenységgel közvetlenül összefüggő célra felvett kölcsönök biztosítására bejegyzett jelzálogjogokat. Alappal feltételezhető tehát, hogy a perbeli ingatlanok adásvételei mögött az a valós szándék állt, hogy kikerüljenek az I. r. alperes tulajdonából a meg nem engedett jelzálogjoggal terhelt ingatlanok, így az adásvételi szerződésekkel elérni kívánt cél a hitelezők kijátszása és az ingatlanokon fennálló jelzálog jogosultak előnyben részesítése volt. Változatlanul utalt arra, hogy a kereseti kérelme a Ptk. 200. § (2) bekezdése és a Krtv. 2. § (5) bekezdése alapján is teljesíthető lett volna, a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontjára alapított kereseti

kérelmét pedig nem vonta vissza, azt azonban az elsőfokú bíróság érdemben nem vizsgálta.

A II. és III. r. alperesek elsődlegesen az ítélet rájuk rendelkezést tartalmazó részének megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását, másodsorban e körben az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérték. Előadták, az ítélet törvénysértő, iratellenes és megalapozatlan, az elsőfokú bíróság elzárta őket a felperesi állítások szakértő bevonásával történő cáfolatától. Az ingatlan szakértői és könyvvizsgálói állítás a NAV vizsgálattal összhangban egyértelműen alátámasztotta volna a vagyonvesztés hiányát. A Cstv. 40. §-ára alapított kereset tekintetében az elsőfokú bíróság a közhiteles cégnyilvántartási adatokra hivatkozva tévesen állapította meg a cégcsoporthoz tartozást. A valóság - szemben a vélelemmel - az, hogy az I. r. alperesi közraktár tulajdonosi köre teljesen megváltozott, vezetése kicserélődött, meghatározó tulajdonosa a lett, aki az I. r. alperes reorganizálását tűzte ki célul.

Az elsőfokú bíróság iratellenesen értékelte a NAV vizsgálat anyagát. A 2012. augusztus 29-i NAV vizsgálat során a NAV felszámolási csoportja nem csak azt vizsgálta, hogy pl. a kompenzáció, mint elszámolási mód jogszerű-e, vagy sem, hanem azt is, hogy az elszámolás megvalósított módszere előidézett-e vagyoncsökkenést az I. r. alperesnél. Miután megállapítást a NAV nem tett, így egyértelmű, hogy nem fedezett fel vagyoncsökkenést, vagy jogszerűtlen lépéseket a tranzakciókban. Az elsőfokú bíróság tévesen következtetett arra, hogy a beszámítós technika önmagában vagyonvesztést eredményez. Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg azt is, hogy a felperes hitelezői igénye minden más hitelezői igényt megelőz, mivel az I. r. alperes hitelezőinek besorolása még vita alatt áll, a II. r. alperes közraktári jegyen nyugvó hitelezői igényének besorolása is a Krtv. 39. §-a szerint kell hogy történjen.

Az elsőfokú bíróság a perbeli adatok alapján téves álláspontra helyezkedett azzal, hogy a Cstv. 40. §-ában foglalt együttes feltételek fennállnak. Változatlanul állították, az I. r. alperes vagyonának csökkenése nem következett be, ezt támasztják alá a NAV vizsgálati anyagok és a cég mérlegének adatai is. A vételár kompenzációval kiegyenlítése nem eredményezhet önmagában vagyoncsökkenést. A-vel szembeni követeléseket a II. r. alperes három banktól vette meg jelentős összegekért. A követelések ellenértéke közel 700.000.000 forint volt azzal, hogy a felszámolásakor vagyoni értéke meghaladta az 1.000.000.000 forintot, így joggal számíthatott jelentős térülésre. A vagyonvesztés kérdése mindig az adott pillanatra nézve vizsgálandó. Az elsőfokú bíróság teljes mértékben figyelmen kívül hagyta, hogy a „.....”-os követelések közraktári jegyekkel voltak biztosítva, és amikor a II. r. alperes a finanszírozó bankoktól megvette a követeléseket, akkor a közraktári jegyek is a birtokába kerültek. A követelések átadásával tehát a II. r. alpereshez kerültek az I. r. alperessel szemben kártérítési igényt megalapozó közraktárjegyek. A közraktárjegyek értékével azonos mértékű kártérítési igényt, a csődeljárás során jóváhagyott bírósági végzés tanúsága szerint az I. r. alperes elismerte. Nem lehet vagyonvesztés, ha a vagyont átadó közraktárjegyek

átvételével több százmilliós közraktárjegyen alapuló (Krtv. 39. §) kártérítési igénytől szabadul meg az eladó.

Állították, hogy az I. r. alperes lényegében a vitatott tranzakciók révén megszabadult a kölcsöneitől és az ingatlanok terheitől, amit áthárított rájuk, mint vevőkre. A mai napig is több százmillió forintos összegben finanszírozzák ezeket a hiteleket. Az ingatlan és üzletrész tranzakciók időpontjában szerződő felek még teljes joggal bízhattak abban, hogy sikerül az I. r. alperesi vállalkozás reorganizációja. Nem volt előre látható, hogy a felperes ellehetetleníti a csődegyezség megvalósítását. Az ingatlan tranzakciók időpontjában sem jogilag sem közgazdaságilag nem volt fizetéseképtelennek tekinthető az I. r. alperes, így nem követhettek el az adott pillanatban kijátszásként értékelhető magatartást. E körben utaltak az Alkotmánybíróság IV/3265-15/2012. számú határozatában írtakra. Utaltak arra is, a felperes a Cstv. 40. §-ára alapozott keresete nem felelt meg a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) előírásainak, hiszen keresetét az I. r. alperes felszámolásának elrendelését megelőzően, annak jogerőre emelkedéséhez képest, több évvel korábban kezdeményezte.

A felperes tehát a perindításkor még nem volt hitelező, így ezen a címen előadott keresete vonatkozásában a jogi érdeket bizonyítani kellett volna. Az I. r. alperes vagyona nem csökkent, mert a követelések ellenében megkapta a vele szemben kártérítési igényt megtestesítő közraktárjegyeket. A kijátszásra vonatkozó feltételezés spekuláció, mivel ha nem vásárol a II. r. alperes közraktárjeggyel ingatlant az I. r. alperestől, akkor a közraktárjegyek értékével azonos összegben a Krtv. 39. §-a szerint hitelezővé vált volna. Az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, hogy a szerződés szerinti módon fizetett vételár arányos volt-e, vagy sem, pedig az arányosságot a NAV vizsgálatai is alátámasztják. Vitatták a Cstv. 40. § (3) bekezdése szerinti vélelem fennálltát.

A 2011. január 5-én kötött adásvételi szerződés (..... kerület ingatlan) vonatkozásában hangsúlyozták, a tartozásátvállalás és a kompenzációval történő teljesítés elismert, és nem vitatott követeléstől szabadította meg az I. r. alperest. A felperesi hitelezői igény még vitatott volt a szerződéskötés időpontjában.

A 2013. október 22-i üzletrész-adásvételi szerződés tekintetében szintén arra hivatkozott, a vagyonvesztés önmagában a kompenzációból, vagy a beszámításból nem vezethető le. A vagyoni helyzet semmit nem változott volna, ha a szerződés két lépcsőt határozott volna meg, első lépésben a vevő kifizet 50.000.000 forintot, majd a második lépcsőben az eladó megfizeti az 50.000.000 forintos tartozását. Ezen felesleges lépések kiküszöbölésére alkalmas jogintézmény a beszámítás. Ezt a szerződést is vizsgálta tételesen a NAV és az elszámolás módját, illetve mértékét is jogszerűnek ítélte. Az együttes feltételek közül pedig nem csak a vagyonvesztés hiányzott, hanem a hitelező rosszhiszemű kijátszásának szándéka is. 2010. október 22-én nem lehetett számítani arra, hogy egy sikeres csődegyezség után az I. r. alperes felszámolás alá kerül. Az ingyenesség és a rosszhiszeműség tehát nem vélelmezhető.

Fellebbezésüket 2014. október 15-én kiegészítették azzal, hogy a csatolt 2014. szeptember 30-án kelt, könyvvizsgáló által az I. r. alperes vagyonáról készült szakértői elemzés is alátámasztja a vagyonvesztés hiányát.

A IV. r. alperes elsődlegesen az ítélet keresetnek helyt adó rendelkezései megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását, a felperes első- és másodfokú együttes perköltségben marasztalását, másodsorban e körben az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Az első fokú eljárásban előadottakat fenntartva az ítélet megalapozatlan és jogszabálysértő voltát állította, figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság nem folytatott le mindenre kiterjedő bizonyítási eljárást, és a hiányos bizonyítási eljárásból adódóan tévesen állapította meg a tényállást, abból téves jogi következtetéseket vont le. Maga is arra hivatkozott, a megállapított tényállásból is már láthatóan a Cstv. 40. §-a szerinti „ingyenes elidegenítés”, illetve „a hitelezők kijátszása” nem állapítható meg. Alperesek egymás közötti elszámolása ugyan tényleges (kész)pénzmozgással nem járt, azonban a beszámítással, tartozásátvállalással stb. rendezett vételár számvitelileg megfelelő módon került dokumentálásra, így kizárt a vagyonvesztés az I. r. alperes tekintetében. Utalt arra is, a nem kellő alapossággal feltárt történeti tényállásból az I. és II. r., illetve az I. és III. r. alperesek között létrejött adásvételi szerződések tekintetében az elsőfokú bíróság nem is hozhatott érdemben helyes döntést.

Sérelmezte, nem került megkeresésre a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, amely igazolhatta volna az adásvételi szerződések visszterhes voltát, s nem került beszerzésre a felszámolójának nyilatkozata sem a felszámolási vagyon nagyságára, illetve a regisztrált hitelezői követelések várható kielégítésének mértékére vonatkozóan.

A VI. r. alperes szintén elsődlegesen az ítélet keresetnek helyt adó rendelkezései megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását, a felperes első- és másodfokú együttes perköltségben marasztalását, másodsorban e körben az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Rögzítette, fellebbezése kizárólag a Cstv. 40. § (1) bekezdés a)-b) pontjai szerinti semmisség megállapítása ellen irányul. Arra hivatkozott, általános polgári jog alapelv, hogy egy szerződés esetében az érvénytelenségi oknak a szerződés megkötésekor kell fennállnia, ebből következően az a) pontban írt konjunktív feltételeknek is az adásvételi szerződés megkötésekor kellett teljesülniük.

Az I-III. r. alperesek jogi képviselői előadták, az I. r. alperes mérlegével igazolni képes, hogy a perbeli adásvételi szerződések vagyoncsökkenést nem eredményeztek, s utaltak arra is, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal az I. és II. r. alpereseknél vizsgálta az ingatlan tranzakciókat, és nem állapított meg vagyonvesztést, illetve törvényteleniséget. A vagyonvesztés körében értékelendő az, hogy az engedményezett követelésekkel együtt átszálltak az I. r. alperes kötelezettségeihez tartozó, biztosítéki funkciót ellátó közraktárjegyek is, így nem vagyoncsökkenés, hanem duplán vagyonnövekedés történt. A 2010. december 2-i adásvételi szerződés aláírásakor az engedményezett követelés értéke megegyezett azzal az összeggel, amelyet a felek az adásvételi szerződésbe belefoglaltak. A

Nemzeti Adó- és Vámhivatal szabálytalanságot nem észlelt, így egyéb adat hiányában az adásvételi szerződés megkötésekor a vagyonszerzési feltétel nem állt fenn. A követelés szerződéskötéskori értékétől azonban külön választandó annak esetleges későbbi behajthatatlansága. A később bekövetkező behajthatatlanság a vagyonszerzés megállapításának bizonyítására nem alkalmas. A behajthatatlanság a Cstv. 40. § (1) bekezdés a)-b) pontja körében legfeljebb akkor rendelkezett volna relevanciával, ha az már a perbeli követelés engedményezésekor a felek által is ismerten fennállt volna. A peres iratokból is kitűnően azonban az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár teljesítéseként történt engedményezéssel érintett követelések behajthatatlanságáról a felek számára nem állt rendelkezésre adat. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem a szerződéskötéskori állapotot vette alapul, hanem az alapján állapította meg az engedményezés vagyonszerzést előidéző hatását, hogy bő fél évvel később a „f.a.” felszámolója a közbenső mérlegének elkészítésekor jelezte, hogy csak bizonyos követelések megtérülésére lehet számítani. Vagyonszerzés azon okból sem következett be, hogy nem az I. r. alperes, hanem a II. r. alperes vette fel a kölcsönt, amelyet azután tagi kölcsön formájában az I. r. alperes részére ingatlanvásárlás céljából átadott. Miután az I. r. alperes tevékenysége leállt és a perbeli ingatlanok nem jelentettek további hasznót az I. r. alperes számára, a II. r. alperes azokat megvásárolta.

Jogsabálysértően jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a perbeli adásvételi szerződések vagyonszerzést okoztak, tekintettel arra, hogy amellet, hogy az ingatlanokból tényszerűen csak hasznót húzott az I. r. alperes anélkül, hogy ezekért fizetett volna, továbbá az engedményezett követelés mögötti közraktárjegyeket is megszerezte, a vagyonszerzési feltétel a szerződéskötéskor egyebekben sem állt fenn, azt a veszteséget egy későbbi esetleges behajthatatlanság okozhatja, amelyre vonatkozóan a mai napig végleges adat nem áll rendelkezésre.

Az értékaránytalanság vonatkozásában is hangsúlyozta, annak a szerződés megkötésének időpontjában kell fennállnia, ezen feltétel azonban nem valósult meg. Ezt igazolták (illetve igazolta volna) a Nemzeti Adó- és Vámhivatal erre vonatkozó vizsgálatának megállapításai is.

A hitelezők kijátszására utaló célzat bizonyítottsága körében azt emelte ki, a vonatkozó kommentár is rögzíti: „A felperesként fellépő bizonyítékai alapján a valókénti elfogadáshoz szükséges bizonyossággal kell megállapíthatóvá tenni, hogy a célzottan szándékolt és a másik fél által elvárhatóan ismert jellegű szerződéskötéssel oksági kapcsolatban csökkent a felszámolás alá került adós vagyona.” Az elsőfokú bíróság ennek figyelmen kívül hagyásával állapította meg ezen feltétel fennálltát. Az adásvételi szerződés megkötésekor a „f.a.” felé fennálló követelés behajthatóságáról adat nem állt a felek rendelkezésére, a behajthatatlanság nem is volt előre látható, így a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti „célzottan, a hitelezők kijátszására irányuló szándékolt magatartás” az adásvételi szerződés felei körében nem állapítható meg. Téves tehát az elsőfokú bíróság azon megállapítása, miszerint az adásvételi szerződéssel a II. és III. r. alperesek a Krtv. 39. §-át kívánták kijátszani. Egyrészt az érintett ingatlanokat jelzálogjog terheli, így abból a II. r. alperes kielégítést nem kereshetett volna, tehát azok nem a II. r. alperes, hanem annak hitelezői számára nyújtanak biztosítékot.

Másrészről az engedményezett követeléseket az I. r. alperessel szemben közraktári jegyek biztosították, így a követelések visszaszállásával a II. és III. r. alpereseknek épp a felperessel egy sorban közraktári jeggyel biztosított követelése áll fenn, így a Krtv. 39. §-a éppen az alpereseknek kedvez az adásvételi szerződés semmissé tételekor. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság több bizonyítandó tény körében tett alperesi bizonyítási indítványt mellőzött. Így a Nemzeti Adó- és Vámhivatal megkeresését az adásvételi szerződés vizsgálatát is magában foglaló NAV eljárás iratanyagának beszerzése céljából, amely igazolta volna, hogy az adásvételi szerződés annak megkötésekor vagyronvesztést az I. r. alperesnél nem okozott, a „f.a.” felszámolójának meghallgatása a „f.a.” felszámolásából várható megtérülésről, amely bemutatta volna, hogy a későbbi vagyronvesztést milyen mértékben várhatják a felek. Jogsértően mellőzte az elsőfokú bíróság annak a megindokolását, miért nem értékelte a vagyronvesztés körében azt a tényt, hogy az I. r. alperes a perbeli ingatlanokat tagi hitelből vásárolta, annak hasznait szedte, majd terhelt formában értékesítette, ez alapján ugyanis az I. r. alperes kizárólag gazdagodott az ingatlan megszerzésével, hasznosításával, így vagyronvesztés „per definitionem” nem történhetett, és annak indokolását is, miért nem értékelte a vagyronvesztés körében azt, hogy az engedményezéssel az I. r. alperes zálogjegyek alapján fennálló felelősségtől szabadult.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet valamennyi fellebbező alperes által támadott rendelkezése helybenhagyását kérte. Előadta, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal csupán a szerződések jogszerűségét vizsgálta, az értékaránytalanságot nem, de a Nemzeti Adó- és Vámhivatal megállapításai egyébként sem kötik az eljáró bíróságokat. Az elsőfokú bíróság a szám alatt a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság által jóváhagyott felszámolási közbenső mérlegből helyesen állapította meg, hogy az adós vagyona még az a) és b) kategóriás hitelezői igényeket sem fogja fedezni, helytállóan mellőzte a felszámolójának meghallgatását.

Az adásvételi szerződésekkel az I. r. alperes vagyona csökkent, az I. r. alperes „gazdagodására” alapított védekezést az alperesek az elsőfokú eljárás során nem terjesztettek elő.

A Pp. 235. §-ában írt fellebbezési korlátra figyelemmel érdektelen a II. és a III. r. alperesek hivatkozása a szerződéses ellenértékként átadott közraktárjegyekre is, erre nézve az elsőfokú eljárásban alperesek bizonyítékot nem csatoltak, a közraktárjegyek visszaadása vizsgálatának mellőzése ezért eljárási hibát sem jelent. Az adásvételi szerződések sem tartalmaztak adatot a közraktárjegyekre vonatkozóan. A Cstv. 40. §-a a kereset benyújtására legkorábbi időpontot nem határoz meg. Mivel a Cstv. 3. § (1) bekezdés c) pontja alapján hitelezőnek minősült, tartania kellett magát a 90 napos szubjektív határidőhöz.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja tekintetében igazolást nyert, hogy az alperesek magatartása az ő, mint hitelező kijátszására irányult. E körben hivatkozott arra is, hogy a II. r. alperesnek nyilvánvalóan tudomása volt az általa az I. r. alperessel szemben indított perről, annak várható következményeiről, s a III. r. alperes vezető tisztségviselőjének, Bíró Péternek is tudomással kellett rendelkeznie az I. r. alperes

vagyoni helyzetéről és a korábban folyamatban lévő egyeztetésekről. A 2010. december 2-i adásvételi szerződés megkötésekor a már felszámolás alatt állt, a felek nem bízhattak alappal abban, hogy a teljes engedményezett követelés meg fog térülni. Azzal pedig, hogy az I. és III. r. alperesek a 2011. január 5-i adásvételi szerződésben kifejezetten rögzítették, hogy a szerződés megkötésére a jelzálogjog jogosult IV. r. alperes felhívására került sor, maguk tették egyértelművé, hogy az ingatlan átruházások mögött a hitelezők kijátszása, illetve bizonyos hitelezők előnyben részesítése állt.

A 2010. december 2-i adásvételi szerződés megkötése a sérelmére történt, mert csak maga rendelkezett a Krtv. 39. §-a alapján privilegizált követeléssel. A közraktárjegyek átadását alperesek az elsőfokú eljárásban nem bizonyították. A csődeljárás 2011. május 7-én, a per tárgyát képező adásvételi szerződések megkötését követően indult. Az alperesek a csődeljárásban a vagyontalanságra hivatkozással ajánlottak töredékes kielégítést a hitelezőknek, azaz az adásvételekkel a többi hitelező előtt is elvonták a vagyont. A Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára alapított alperesi előadások tekintetében igazolást nyert, hogy a perbeli szerződések ingyenesek, vagy legalábbis feltűnően aránytalan értékkelkülönbözettel megkötött visszterhes ügyletek voltak. A 2010. december 2-i adásvételi szerződés tekintetében vételárként a behajthatatlan, bizonytalan követelés átruházását hangsúlyozta, állítva, a II. r. alperes nem bizonyította azt, hogy a követelés utóbb vált behajthatatlanná.

A II. r. alperesi állítással szemben az adásvételi szerződés szerint a II. r. alperes nem szolgáltatott vissza közraktárjegyeket az I. r. alperes részére, annak tartozását nem csökkentette vagy engedte el. Arra sem merült fel adat az elsőfokú eljárásban, hogy a II. r. alperesnek a-vel szemben fennálló követelésének az I. r. alperesre történő engedményezésével a közraktárjegyek is az I. r. alperes birtokába kerültek volna.

A 2011. január 5-i adásvételi szerződésnél már önmagában a szerződéses vételár összegének változásából is megállapítható a vagyonvesztés, illetve az aránytalan értékkelkülönbözet, a teljesítés módjától függetlenül.

Tartozásátvállalásra nem került sor, annak megemlítése csak a ténylegesen beszámítással teljesítendő vételár-különbözet csökkentésére szolgált, így a szerződéses szolgáltatás értékaránytalan voltahoz nem fér kétség. E körben az elsőfokú bíróság téves megállapítást tett, ugyanis arra vonatkozóan nem áll fenn adat, hogy a tartozásátvállalás ténylegesen megtörtént-e, és ha igen, akkor mikor. A szerződéshez ugyanakkor az alperesek nem csatolták a hivatkozott hozzájárulási nyilatkozatot sem, így a hozzájáruló nyilatkozat léte sem bizonyított az eljárásban. Egyébiránt pedig a IV. r. alperesi hozzájárulás az adásvételi szerződés szerint 2010. június 30-án kelt, azaz hamarabb, mint a feleknek a 2010. július 9-i ügyleti akarata, tehát a hivatkozott tartozásátvállalás maga.

Az I. r. és a III. r. alperes 2010. szeptember 30-án visszamenőleges hatállyal felbontották a 2010. július 9-i szerződést, kifejezetten rögzítve, hogy az alapján vételárfizetés a III. r. alperes részéről nem történt, a III. r. alperes ellenszolgáltatását nem nyújtotta, ez a nyilatkozat is azt bizonyítja, hogy a tartozásátvállalás nem mehetett teljesedésbe.

A 2010. szeptember 29-én létrejött K-28/2010. számú kölcsönszerződés nem azt

igazolja, hogy a III. r. alperes átvállalta az I. r. alperes tartozását, hanem azt, hogy a megkötött kölcsönszerződés alapján folyósítandó összegből a III. r. alperes köteles az I. r. alperesnek a IV. r. alperessel szemben fennálló tartozását megfizetni, a kölcsön összegét csak erre a célra használhatja fel. A kölcsönszerződés rendelkezik arról is, hogy az I. r. és a IV. r. alperesek között létrejött, 2010. április 23-án kelt K-.....010. számú kölcsöntartozás megszűnik. A tartozást a III. r. alperes az I. r. alperes helyett megfizette, azaz a megszűnt tartozás a továbbiakban átvállalás tárgya már nem lehetett.

Az alperesek nem bizonyították, hogy a 2011. január 5-én az I. r. alperesnek beszámításra alkalmas tartozása állt volna fenn a III. r. alperes irányába, ahogyan azt sem, hogy a 135.000.000 forintos vételár beszámítás útján rendezésre került. A szerződésben említett külön kompenzációs levél sem került bemutatásra.

Az alperesek a vételár teljesítését a beszámítás körében a 2010. október 22-i üzletrész-adásvételi szerződésnél sem bizonyították.

A II. és III. r. alperesek tévesen hivatkoznak arra, hogy a perbeli szerződések megkötésekor nem tartoztak az I. r. alperessel azonos cégcsoportba. A Cstv. 40. § (3) bekezdésében írt vélelmet fennállónak kell tekinteni, mivel az I. r. alperes tulajdonosa volt a II. r. alperes a 2010. december 2-i, a III. r. alperes a 2010. október 22-i adásvételi szerződés megkötésének időpontjában. Az I. r. alperes tulajdonosa volt a III. r. alperes az utóbb felbontott adásvételi szerződés 2010. július 9-i megkötésének időpontjában. Az I. és III. r. alperes már a 2011. január 5-i adásvételi szerződés megkötését megelőzően, 2010. július 9-én megállapodott az I. r. alperes ingatlanának elidegenítéséről, a 2011. január 5-i szerződéskötési időpontban csupán a szerződéses feltételek tartalmát határozták meg eltérően, az ügyleti akarat kialakulásának folyamatában és véglegesítésekor a III. r. alperes végig az I. r. alperes 100 %-os befolyása alatt állt. Az I. r. alperesi cégkivonat tanúsága szerint 2011. január 6-án a II. és III. r. alperesek is az I. r. alperes bejegyzett tulajdonosai voltak. A II. és III. r. alperesek 2010. december 21-én adták el részesedésüket az I. r. alperesben, mely csak 2011. január 7-én került bejegyzésre. A tulajdonosváltás bejegyzéséig tehát harmadik személyek irányában és a vélelem fennállása tekintetében a korábbi tulajdonosok minősültek az I. r. alperes tagjainak, így még a 2011. január 5-i szerződés aláírásának időpontjában is.

Hivatkozott arra is, hogy a II. és III. r. alperesek fellebbezés kiegészítése a Pp. 235. §-a alapján szintén nem vehető figyelembe.

A VI. r. alperes az ítélet fellebbezésével nem érintett része helybenhagyását kérte.

A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezés kiegészítésében foglaltakra tekintettel mindenképp rámutat, hogy a Pp. 233. § (1) bekezdése szerint az elsőfokú bíróság határozata ellen a fél, a beavatkozó, végül az élhet fellebbezéssel, akire a határozat rendelkezést tartalmaz. A fél - a felperes és az alperes - fellebbezési jogosultsága korlátlan, így nem függ az anyagi jogi érdekeltiségétől, tehát attól sem, hogy a sérelmezett határozat tartalmaz-e rá nézve kötelezést. A Fővárosi Ítéltábla ezért a IV. r. és a VI. r. alperes fellebbezését is érdemben bírálta el.

A felperes fellebbezése részben megalapozott, a II. r., a III. r., a IV. r. és VI. r. alperes fellebbezése megalapozatlan, az alábbiakra tekintettel.

A 2010. december 2-i és a 2011. január 5-i ingatlan adásvételi szerződés, valamint a 2010. október 22-i üzletrész átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelem elbírálására nézve, figyelemmel a fellebbezésekben foglaltakra, a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) I. r. alperes elleni felszámolási eljárás iránti kérelem előterjesztésének 2012. január-i időpontjában hatályban volt rendelkezései az irányadóak.

A 40. § (1) bekezdése szerint a tudomásszerzéstől számított 90 napon, de legfeljebb a felszámolást elrendelő végzés közzétételének időpontjától számított 1 éves jogvesztő határidőn belül a hitelező vagy az adós nevében a felszámoló a bíróság 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) pont);

a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző két éven belül és azt követően megkötött szerződését vagy más jognyilatkozatát, ha annak tárgya az adós vagyonából történő ingyenes elidegenítés, illetve a vagyont terhelő ingyenes kötelezettségvállalás vagy a harmadik személy javára feltűnően aránytalan értékkülönbözettel megkötött visszterhes jogügylet (b) pont);

a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra beérkezése napját megelőző kilencven napon belül és azt követően kötött szerződését vagy más jognyilatkozatát, ha annak tárgya egy hitelező előnyben részesítése, különösen egy fennálló szerződésnek a hitelező javára történő módosítása vagy biztosítékkal nem rendelkező hitelező számára biztosíték nyújtása (c) pont).

E jogszabályhely azt is kimondta, hogy a jogügyletek eredményes megtámadása esetén a Ptk. (2014. március 19-ig hatályban volt Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, továbbiakban Ptk.) érvénytelen szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

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

Időközben a Cstv., még az I. r. alperes felszámolása kezdetének 2013. június 10-i kezdőidőpontját megelőzően, 2012. március 1-jétől kiegészült az (1a), az I. r. alperes felszámolási eljárásában már alkalmazandó bekezdéssel, melynek első mondata a fentiekkel azonosan a jogügyletek eredményes megtámadása esetére a Ptk. érvénytelen szerződésre vonatkozó rendelkezéseit rendeli alkalmazni, míg a második mondata kimondja, hogy a felszámoló és a hitelező érvénytelenség címén kérheti az eredeti állapot helyreállítását és a vagyontárgyra a vagyontárgy elidegenítését követően alapított és közhiteles nyilvántartásba bejegyzett jog törlését is.

Ezzel egyidejűleg módosult az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. §-a is, melynek (1) bekezdés ab) pontja értelmében a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását a felszámoló és a hitelező is kérheti a Cstv. 40. §-ában meghatározott esetekben.

Az érvénytelenség megállapításához azonban a hitelező felperesnek bizonyítania szükséges a Cstv. 40. § (1) bekezdés a)-b)-c) pontjában írt feltételek fennálltát, míg az a) és b) ponthoz kapcsolódó törvényi vélelem esetén az adós alperesnek az ingyenesség, illetőleg a rosszhiszeműség hiányát, azaz a visszterhességet és a jóhiszeműséget.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja a felszámolás iránti kérelem benyújtását megelőző öt éven belül és azt követően megkötött ún. csalárd ügyleteket nevesíti. A csalárd ügylet megvalósulásának tényállási eleme, hogy a támadott szerződés az adós vagyonának csökkenését eredményezze, az adós szándéka a hitelező vagy a hitelezők kijátszására irányuljon, s további feltétel a másik szerződő fél rosszhiszeműsége is. Rosszhiszeműnek az adóssal szerződő fél akkor minősül, ha ismerte, vagy a körülmények szerint ismernie kellett az adóssal szembeni követelést, s tudnia kellett arról is, hogy a szerződés a hitelező követelésének a kielégítési alapját részben vagy egészben elvonta.

A BDT. 2011. 2474. számon közzétett eseti döntés szerint a megtámadhatóság szükséges feltétele az is, hogy a vagyonszökkenést eredményező ügylet folytán a többi hitelező, a hitelezőknek a törvényben foglalt kielégítési sorrendjére is figyelemmel, hitelezői igényéhez kisebb hányadban jut hozzá, mint ha az ügyletkötésre nem került volna sor.

A Cstv. a vagyonszökkenés mibenlétére nézve rendelkezést nem tartalmaz.

Az 1. § (3) bekezdése értelmében a felszámolási eljárás célja, hogy az adós hitelezői a Cstv.-ben meghatározott módon kielégítést nyerjenek. Cstv. 3. § e) pontja

szerint a Cstv. alkalmazásában vagyonnak minősül mindaz, amit a számvitelről szóló törvény befektetett eszköznek vagy forgóeszköznek minősít. A 48. § (1) bekezdése szerint a felszámoló az adós követeléseit esedékességgkor behajtja, igényeit érvényesíti és vagyont értékesíti. Az 50. § (1) bekezdése értelmében, amennyiben a felszámolási eljárás során a hitelezők igényeinek kielégítéséhez elegendő pénzeszköz folyt be, sor kerülhet a közbenső felszámolási mérleg készítésére.

Tekintettel arra, hogy a hitelezők kielégítésének alapját részben az adós vagyonának értékesítéséből befolyó pénzösszeg képezi, a Cstv. ezért az adós aktív, a hitelezők kielégítésére alkalmas vagyont védi. Ebből következően pedig a vagyoncsökkenés bekövetkeztének megítélésénél az adós aktív, hitelezők kielégítésére alkalmas vagyonának van jelentősége.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja a felszámolási eljárás lefolytatása iránti kérelem előterjesztését megelőző két éven belül és azt követően ingyenes vagy feltűnő értékaránytalanság mellett megkötött ügyleteket nevesíti.

Ez esetekben a hitelezők kielégítési alapjának csökkenése nem szükséges, elegendő a vagyontárgy másik fél részére történő ingyenes juttatása (ajándékozása), illetőleg megterhelése, vagy a harmadik személy javára feltűnően aránytalan értékkel különbözettel történő visszterhes jogügylet megkötése.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára alapított kereset esetén a bíróságnak vizsgálnia kell, hogy a szerződés kimeríti-e az ingyenes vagy a feltűnően aránytalan kötelezettségvállalás fogalmát.

Az adott ügyben az elsőfokú bíróság a fenti adásvételi szerződéseket a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) és b) pontjában írtak alapján is érvénytelennek találta, s ennek jogkövetkezményét az eredeti állapot helyreállítása körében az ingatlanok esetében a tulajdonjogok átvezetése érdekében az illetékes földhivatalok, az üzletrész átruházása vonatkozásában a cégbíróság megkeresésével vonta le.

A perben nem volt vitás, hogy a felperes az I. r. alperes „b” kategóriában nyilvántartásba vett hitelezője, a közraktári szerződésből eredő kártérítési hitelezői igénye a Fővárosi Ítéltábla jelen tanácsának 2011. október 21-én kelt számú jogerős ítéletén alapszik. Az ítéleti tényállás szerint, amikor a felperes a-tól a hitelkeret szerződés alapján fennálló követelése biztosítékként óvadékul kapott 55 darab, 179.500.000 forint és 3.511.000 forint értékű árut megtestesítő I. r. alperes által kiállított közraktári jegyet 2010. február 11-én és 15-én beváltás céljából az I. r. alperesnek bemutatta, a közraktári jegyekkel fedezett áruk kiadására az áru- és zálogjegyek együttes bemutatása ellenére nem került sor.

Mindhárom adásvételi szerződés megkötésének időpontját megelőzően tehát a felperes fenti követelése az I. r. alperessel szemben már fennállt, az I. r. alperest

ugyanis a közraktározásról szóló 1996. évi XLVIII. törvény (Krtv.) 22. § (1) bekezdése alapján kártérítési felelősség terhelte a közraktári jegyek által megtestesített áru kiadásának elmulasztása esetén.

A cégnyilvántartás adataiból megállapíthatóan a 2010. október 22-i üzletrész-átruházási és a 2010. december 2-i ingatlan adásvételi szerződés megkötésekor az I. r. alperesnek a II. r. és a III. r. alperes részvényese volt, ezért mindkét szerződés tekintetében vélelmezni kell az ingyenességet és a rosszhiszeműséget.

A 2010. december 2-i ingatlan-adásvételi szerződéssel az I. r. alperes a II. r. alperes által nyújtott tagi hitelből vásárolt, a IV. r. alperes jelzálogjogával terhelt ingatlanokat és az V. r., valamint a VI. r. alperes jelzálogjogával terhelt ingatlant értékesítette a II. r. alperes részére 430.900.000 forint + áfa vételáron akként, hogy a vételár fejében a II. r. alperes az I. r. alperesre engedményezte a felszámolás alatt álló-nél nyilvántartásba vett hitelezői igénye 30.900.000 forint részét.

Az érvénytelenség léte, adott esetben a vagyonvesztés bekövetkezte is az ügyletkötés időpontjára nézve vizsgálandó, amint erre a II. r. és a III. r. alperesek is helyesen hivatkoztak a fellebbezésükben.

A Fővárosi Ítéltábla azonban fentebb rámutatott, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított kereseti kérelem esetében annak van jelentősége, hogy a hitelezők kielégítésére fedezetet nyújtó vagyonban következik-e be csökkenés, ezért önmagában az a körülmény, hogy mérleg szinten az I. r. alperesi vagyonban csökkenés nem mutatható ki, nem zárja ki a vagyoncsökkenés megállapíthatóságát a Cstv. szabályai szerint.

Nem vitásan csak a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2011. december 24-én jogerős végzésével került megállapításra, hogy a felszámolási eljárásában a II. r. alperes hitelezői igénye megtérülésére nincs esély. Annak igazolására azonban, hogy az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az engedményezett követelés megtérülése biztosított volt, a II. r. alperes bizonyítékot nem csatolt, de nem került sor olyan további közbenső mérleg, vagy záró mérleg benyújtására sem, amely igazolhatná, hogy a II. r. alperes olyan követelést engedményezett az I. r. alperesre, mely követeléshez az I. r. alperes a felszámolási eljárásában hozzájut, és ezáltal az I. r. alperes hitelezőinek, így a felperesnek a követeléseire is kielégítést nyújt. Ennek ellentmond az a körülmény is, hogy a követelés kifejezetten bizonytalan követelésként került átruházásra.

Ezért az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az ingatlan vagyon helyébe olyan követelés lépett, amelyből nem várható kielégítés, ebből pedig az következik, hogy az ingatlanok értékesítésével csökkent az I. r. alperes aktív, a hitelezői igények kielégítésére fedezetet nyújtó vagyona, kijátszva ezzel egyes hitelezőket, így a felperest is. A jogügylettel ugyanis a II. r. alperes tulajdonába kerültek azon ingatlanok, amelyek a IV. r., az V. r. és a VI. r. alperesekkel kötött hitelszerződésből eredő tartozásai biztosítékaul szolgáltak, s amelyek megvásárlására nézve a tagi kölcsönt nyújtotta.

Az elsőfokú bíróság helytálló következtetésre jutott a tekintetben is, hogy az ügyletkötés időpontjában részvényes II. r. alperesnek a rosszhiszeműség törvényi

vélelme alól nem sikerült kimentenie magát.

Figyelemmel arra, hogy a felperes a vagyonban bekövetkezett csökkenést nem az ingatlanok forgalmi értéken aluli értékesítésére alapította, valamint, mert a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja esetén a vagyonsökkenés „mérlegelv” szerinti megítélése téves, szükségtelen ingatlanforgalmi és könyvszakértő perbevezetése.

Az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást a NAV jegyzőkönyvek, és a felszámolójának tanúkénti meghallgatása tekintetében is.

A NAV egyébiránt a II-III. r. alperesek által előadottan sem tett megállapítást a vagyonvesztésre nézve, így az sem állapítható meg, még ha vizsgálta is a vagyonvesztést, azt milyen szempontok szerint tette. Annak megítélése pedig, hogy a következett-e be a Cstv. 40. § (1) a) pontja szerinti vagyonvesztés, a bíróság hatáskörébe tartozik.

Az alperesek az elsőfokú eljárásban arra nézve, hogy a II. r. alpereshez kerültek az I. r. alperessel szembeni kártérítési igényt megalapozó közraktári jegyek, s ezáltal az I. r. alperes több százmilliós közraktári jegyen alapuló kártérítési igénytől szabadult meg, nem hivatkoztak, az I. r. alperes „gazdagodására” sem tettek előadást, így ezen fellebbezési előadásuk a Pp. 235. § (1) bekezdésében foglalt korlátra tekintettel nem volt figyelembe vehető. Úgyszintén nem volt ezen okból értékelhető a 2014. szeptember 30-i könyvszakértői elemzés sem a vagyonvesztés hiányáról, de az a vagyonvesztés hiányának mérlegelv szerinti kimutatása miatt egyébiránt sem vezethetett volna eredményre.

A kifejtettekre tekintettel ezért az elsőfokú bíróság a ingatlanokat és a ingatlant érintő 2010. december 2-i adásvételi szerződések vonatkozásában a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított kereseti kérelemnek helytállóan adott helyt, ezért helytállónak kell tekinteni az ítélet ezen ingatlanokra rendelkezést tartalmazó részét.

A Fővárosi Ítéltábla erre figyelemmel mellőzte az elsőfokú bíróság a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára alapított kereseti kérelem megalapozottsága tekintetében elfoglalt álláspontjának felülvizsgálatát.

Az I. r. alperes tulajdonában állt üzletrésének 2010. október 22-én III. r. alperesre történt átruházásakor a III. r. alperes az I. r. alperesnek szintén részvényese volt, a fent említett, a jogügylet ingyenességére és a III. r. alperes rosszhiszeműségére vonatkozó törvényi vélelem ez esetben is fennáll, amint erre az elsőfokú bíróság is helyesen utalt.

Ez esetben a IV. r. alperes zálogjogával terhelt 3.000.000 forint névértékű üzletrész 50.000.000 forintos vételárát a III. r. alperesnek kompenzációval, az I. r. alperessel szembeni követelésébe ugyanilyen összegben történő beszámítással, „jóváírással” kellett teljesítenie.

A Fővárosi Ítéltábla megítélése szerint önmagában az a körülmény, hogy a vételár beszámítással kerül kiegyenlítésre, nem feltétlenül eredményez vagyonsökkenést, hiszen a beszámítással a Ptk. 296.§ (2) bekezdése értelmében a beszámítás erejéig a kötelezettségek megszűnnek, tehát elvben a III. r. alperes I. r. alperessel

szembeni követelése, ezáltal az I. r. alperes III. r. alperessel szembeni tartozása is megszűnt.

Ez esetben is irányadónak kell viszont tekinteni, hogy a Cstv. az adós hitelezők kielégítésére fedezetet nyújtó aktív vagyonát védi, amelybe beletartoznak az adós társasági részesedései is, így az üzletrész is. Az üzletrész értékesítésével összefüggésben a jelen esetben pedig azért állapítható meg az aktív vagyon csökkenése, amint arra az elsőfokú bíróság is utalt, mert a kompenzáció mibenlétére, annak ellenére, hogy e körben a bizonyítás a III. r. alperest terhelte, semmilyen adat nem merült fel.

Amennyiben a felek a vételárat nem beszámítással rendezték volna, akkor a III. r. alperest terhelte volna az 50.000.000 forint vételár megfizetésének a kötelezettsége, míg az I. r. alperest ugyanilyen összegben a tartozása III. r. alperesnek megfizetése. Nem bizonyított, hogy a vételárat az I. r. alperes a III. r. alperessel szembeni tartozására fordította volna, ezért a III. r. alperes ezen igényét a többi hitelezővel együtt csak a felszámolási eljárásban érvényesíthette volna.

A beszámítással ezért megvalósult a többi hitelező kijátszása is, a III. r. alperes az I. r. alperessel szembeni követeléséhez még az I. r. alperessel szembeni felszámolási eljárás megindulását megelőzően hozzájutott.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában írt törvényi feltételeket, figyelemmel a megdöntetlen törvényi vélelemre is, ez esetben is fennállónak kell tekinteni, ezért az elsőfokú bíróság üzletrész-átruházási szerződésre vonatkozó ítéleti rendelkezése is helyes.

A 2011. január 5-i, a kerület, szám alatti ingatlan 10898/13772-ed tulajdoni hányada tekintetében az I. r. és a III. r. alperes között létrejött adásvételi szerződést érintő kereseti kérelem vonatkozásában a Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, miszerint a szerződés érvénytelensége a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában írtak alapján megállapítható.

Nem osztotta viszont a törvényi vélelem tekintetében kifejtett álláspontját, mivel ezen időpontban az I. r. alperesnek a II. r. és a III. r. alperes sem volt részvényese. A közhiteles cégnyilvántartás adatai szerint pedig 2010. december 21-től helyükbe a és a lépett részvényesként, mely cégeknek egymástól eltérő magánszemély tulajdonosi köre volt, tehát a Cstv. 40. § (3) bekezdésében írt feltételek fennállta nem volt megállapítható.

A rosszhiszeműség ugyanakkor az adásvételi szerződés tartalmából kétséget kizáróan kitűnik, figyelemmel annak az „Előzmények” címszó alatti részében a IV. r. alperes ingatlan I. r. alperes tulajdonából kikerülését célzó felhívására írtakra, mely egyértelműen mutatja, hogy az I. r. alperes szándéka a többi hitelező kijátszására irányult, és erről a III. r. alperes is tudott.

Az iratokból megállapíthatóan ugyanakkor az I. r. alperesnek az ugyanezen ingatlanhányad vonatkozásában ugyanezen felek között létrejött, utóbb felbontásra került 2010. július 9-i adásvételi szerződésben még a IV. r. alperessel szemben fennálló tartozásként kimutatott 245.000.000 forint tartozása már nem állt fenn, mivel azt a III. r. alperes átvállalta, s amint arra az elsőfokú bíróság is helytállóan rámutatott, a tartozásátvállalás teljesedésbe ment.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint tévesen hivatkozott a felperes arra, hogy nem a Ptk. 332. § (1) bekezdése szerinti tartozásátvállalás történt, mivel az a körülmény, hogy a IV. r. alperesi tartozásátvállaláshoz hozzájáruló nyilatkozat a 2010. július 9-i szerződést megelőző keltezésű (2010. június 30.) csupán annyit jelent, hogy a III. r. alperes már a szerződés megkötését megelőzően beszerezte a IV. r. alperes hozzájárulását.

A tartozásátvállalás pedig azzal ment teljesezésbe, hogy a III. r. alperes 2010. szeptember 29-én a IV. r. alperessel kölcsönszerződést kötött (K-28/2010.) az I. r. alperes 245.000.000 forint kölcsöntartozásának visszafizetésére, melynek biztosítékként jelzálogjogot engedett az akkor még tulajdonában álló ingatlanhányadra. (Az I. r. és a III. r. alperes közötti 2010. július 9-i adásvételi szerződés felbontására 2010. szeptember 30-án került sor.)

A III. r. alperes ezt követően 2010. december 14-én a K-28/2010. számú kölcsönszerződésből eredő tőke és járulék visszafizetésére kötött újabb, 245.000.000 forint összegre kölcsönszerződést a (K-35/2010.) a IV. r. alperessel, melynek biztosítására engedett az ekkor már újra tulajdonos I. r. alperes a IV. r. alperes javára jelzálogjogot, amely nem vitásan az adásvételi szerződés 2011. január 5-i megkötésének időpontjában még az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre.

A 2011. január 5-i adásvételi szerződés tehát valójában, hasonlóan a 2010. december 2-i szerződéshez, azt a célt szolgálta, hogy az I. r. alperes elleni esetlegesen meginduló felszámolási eljárásból az ingatlan, mint a hitelezők kielégítésére szolgáló fedezet a IV. r. alperest meghaladó hitelezői kör elől elvonásra kerüljön, és az ingatlan kizárólag a III. r. alperes IV. r. alperessel szembeni tartozásának fedezetéül szolgáljon.

A vagyonsökkenés pedig ezen adásvételi szerződésnél is azáltal következett be, hogy az ingatlan vagyon helyébe ellenértékként nem került olyan vagyon, amelyből a felszámolási eljárásban a hitelezők kielégítést nyerhetnek. A vételár nettó 380.000.000 forint összegéből a tartozásátvállalás összegét meghaladó, kompenzáció útján kiegyenlítendő 135.000.000 forint vételárrészre ugyanis irányadónak kell tekinteni a 2010. október 22-i üzletrész-átruházási szerződésnél írtakat.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletének a 2011. január 11-i adásvételi szerződésre vonatkozó ítéleti rendelkezését is helyesnek kell tekinteni a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján.

A fenti adásvételi szerződésekre vonatkozó, a Cstv. 40. §-ára alapított kereseti kérelmek esetében a felperes keresetőségi jogát, tekintve, hogy az I. r. alperesnek nyilvántartásba vett hitelezője, maga ezen jogszabályi hely alapozta meg. Az elsőfokú bíróság azonban helytállóan tekintette vizsgálandónak a felperes keresetőségi jogát a jelzálogjogok törlése iránti kereseti kérelmek vonatkozásában. A fenti kereseti kérelmekkel érintett ingatlanok közül a ingatlanokat és a kerület, ingatlant a IV. r. alperes, míg a ingatlant az V. r. és a VI. r. alperesek

bejegyzett jelzálogjoga terheli. Ezen ingatlanokat meghaladóan a IV. r. alperes bejegyzett jelzálogjogosult a IX. kerület, szám alatti, míg a VII. r. alperes az szám alatti ingatlanon. Ez utóbbi ingatlanra bejegyzett jelzálogjog kivételével valamennyi jelzálogjog az adásvételi szerződéseket megelőzően keletkezett és került bejegyzésre.

A Ptk. 234. § (1) bekezdése értelmében semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. Ez a törvényi rendelkezés azonban a Pp. 3. § (1) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve nem jelent egyben keresetindítási jogosultságot is, mert a polgári ügyek körében felmerült jogvita elbírálása iránti keresetet csak érdekelt fél terjeszthet elő. Ebből következően semmis szerződéssel kapcsolatos perindítási lehetőséget csak a jogi érdekelttség vagy perlési jogosultságot kifejezetten biztosító jogszabályi felhatalmazás alapozhat meg.

Mivel nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely felperes részére kifejezett perlési jogosultságot biztosítana a jelzálogjogok törlése vonatkozásában, ezért azt kellett vizsgálni, hogy van-e a felperesnek anyagi jogi érdekelttsége a perindításhoz. Eredményes kereset esetén az ítélet érinti-e a felperes valamely jogát, a felperes az ítélet alapján szerez-e jogot, mentesül-e kötelezettségtől, vagy megnyílik-e számára ezek lehetősége.

Az elsőfokú bíróság valamennyi jelzálogjog törlése iránti elsődleges és másodlagos kereseti kérelem tekintetében a felperes kereshetőségi joga hiányát állapította meg. Lényegében ezt azzal indokolta, hogy a felperesnek a Krtv. 39. § (3) bekezdése a jelzálogjog jogosultjaival szemben kielégítési elsőbbséget biztosít, így a jelzálogjog jogosultainak követelése a felperes kielégítéshez fűződő jogi érdekét nem befolyásolja, másrészt a nála alacsonyabb hitelezői kategóriába sorolt IV. r, V. r. és VI. r. alperesek kényszeregyezés megkötését nem kényszeríthetik ki.

A felperes kereshetőségi joga megítélésénél a következő jogszabályi helyek rendelkeznek jelentőséggel.

A Krtv. 1996. augusztus 10-i hatálybalépésétől kezdődően ez idő szerint is hatályos 39. § (3) bekezdése szerint közraktár felszámolása esetén az ellene a közraktári szerződésből eredő kártérítés iránti követeléseket a Cstv. 57. § (1) bekezdés b) pontja szerint kell besorolni és kielégíteni, a közraktár elleni zálogjogból és óvadékból eredő követeléseket megelőzően.

A Cstv. I. r. alperes felszámolási eljárásában irányadó 49/D § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy amennyiben a zálogjogosult a nyilvántartásba vételi díjfizetési kötelezettségét teljesítette, és nem függő követelés jogosultja, a felszámoló a következőképpen jár el: ha a zálogjog a felszámolás kezdő időpontja előtt keletkezett, a felszámoló a zálogtárgy értékesítése során befolyt vételárból kizárólag

a zálogtárgy megőrzésének, állagmegóvásának, értékesítésének költségeit, valamint a nettó vételár 5 %-ának megfelelő mértékű felszámolói díjat vonhatja le, a fennmaradó összeget pedig haladéktalanul az értékesített zálogtárgyat terhelő, zálogjoggal biztosított követelés kielégítésére köteles fordítani, több jogosult esetén a Ptk. 256. § (1) bekezdésében meghatározott kielégítési sorrend figyelembevételével.

A (6) bekezdése értelmében a követelés ki nem egyenlített részének kielégítése, valamint a vételárból a zálogjoggal biztosított kötelezések kielégítése után fennmaradó összeg felosztása tekintetében a felszámolás körébe tartozó vagyonból történő kielégítés szabályai az irányadók (57-58. §)

Az 50. § tartalmaz rendelkezést a közbenső felszámolási mérleg, az 52. § a felszámolási zárómérleg készítésére.

Az adós felszámolás körébe tartozó vagyonából a tartozások kielégítésének sorrendjét az 57. § (1) bekezdésének a)-h) pontjai határozzák meg. Így a tartozásokat a következő sorrend figyelembevételével kell kielégíteni: a) a felszámolás (2) bekezdés szerinti költségei; b) a felszámolás kezdő időpontja előtt vagyont terhelő zálogjoggal biztosított követelések a vagyontárgy értékének erejéig; f) egyéb követelések.

(A Cstv-nek a Krtv. 1996. augusztus 10-i hatálybalépésekor hatályban volt 57. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a b) kategóriába a zálogjoggal, óvadékkal biztosított követelések, ideértve az önálló zálogjogot is, tartoztak a zálogtárgy, óvadék értékének erejéig.)

A 49/D § fent idézett szabálya tehát a zálogjoggal rendelkező hitelezők pozícióját a korábbi szabályozáshoz képest megerősítette. A zálogjogosultak az adós vagyonából történő kielégítés során elsőbbségben részesülnek a zálogtárgyuk értéke erejéig, a zálogtárgy értékesítéséből eredő vételárat az értékesítés költségeinek levonását követően kizárólag a zálogjogosultak kapják meg. Helyesen hivatkozott arra a felperes, hogy a 49/D. § (1) bekezdésének hatálya alá tartozó hitelezők külön kielégítési kategóriát képeznek.

Tévedett ezért az elsőfokú bíróság amikor a felperes valamennyi alperes hitelezői igényét megelőző kielégítési jogosultságát állapította meg.

Az 57. § (1) bekezdésében található további kielégítési sorrend csupán a vagyont terhelő zálogjog tekintetében tartalmaz rendelkezést a b) pont alatt, azonban a Krtv. 39. § (3) bekezdése szerint is ezen kategóriába sorolandó a közraktárral szembeni kártérítési követelés, melynek alapján a felszámoló a felperest a b) kategóriában tartja nyilván.

Ezen rendelkezések összevetéséből az következik, hogy amennyiben a felszámolási vagyonnak olyan ingatlan is a tárgya, amelyet jelzálogjog terhel, és a jelzálogjogosult a nyilvántartásba vételi díj fizetési kötelezettségét teljesíti, a felszámolónak a vagyontárgy értékesítéséből befolyt összeget a meghatározott költségek és felszámolói díj levonását követően haladéktalanul az értékesített vagyontárgyat terhelő, zálogjoggal biztosított követelés kielégítésére kell fordítani,

és csakis a zálogjoggal biztosított követelések kielégítése után fennmaradó összeg, amennyiben marad ilyen, szolgál az 57. § (1) bekezdés szerint nyilvántartásba vett hitelezők kielégítésére az ott meghatározott sorrendben.

Mindezekből az is levezethető, hogy egy adott a) - h) kategóriában nyilvántartásba vett hitelezőnek fűződhet jogi érdekeltsége a jelzálogjog szerződés érvénytelenségének megállapításához, az érvénytelen jelzálogjog szerződés alapján bejegyzett jelzálogjog törlési per megindításához, hiszen a kielégítési alapjának mértékét befolyásoló tényező az a körülmény, hogy a vagyontárgyat terheli-e érvényesen jelzálogjog vagy nem.

A Fővárosi Ítéltábla megítélése szerint azonban a keresetösségi jog fennálltának feltétele, egyrészt, hogy a sérelmezett jelzálogjoggal terhelt ingatlan a felszámolási vagyon részét képezze, másrészt, hogy a jelzálogjog jogosult a követelését a felszámolási eljárásban érvényesítse, a nyilvántartásba vételi díjat befizesse, a felszámoló nyilvántartásba vegye. Csak ez utóbbi esetben merülhet fel ugyanis, hogy a felszámolónak a vagyontárgy értékesítéséből befolyó összeget a jelzálogjoggal biztosított követelés kielégítésére kell fordítania.

Az adott ügyben az iratokból megállapíthatóan, amint arra az elsőfokú bíróság is helyesen utalt, a VII. r. alperes az I. r. alperes felszámolási vagyonába tartozó kerület szám alatti ingatlanra, az I. r. alperessel 2012. április 23-án alapított, és az ingatlan nyilvántartásba 2012. április 25-én bejegyzett jelzálogjoga alapján hitelezői igényt nem érvényesített, ez idő szerint pedig a Cstv. 37. § (3) bekezdésében írt jogvesztésre figyelemmel nem is érvényesíthet.

A VII. r. alperes egyébiránt is a jelzálogjoggal biztosított I. r. alperessel szembeni 314.859.698 forint követelését 2013. június 22-én engedményezte a III. r. alperesre.

A III. r. alperes az I. r. alperes felszámolási eljárásában a VII. r. alperestől történt követelés vásárlásához kapcsolódóan 200.000.000 millió forint tőke és járulékai követelést jelentett be, mely követelése nyilvántartásba vételét a felszámoló a Fővárosi Törvényszék 2014. május 28-án kelt, a III. r. alperes kifogását elutasító, 23.Fpkh.01-13-000406/10. számú végzéséből kiolvashatóan elutasította.

Az szám alatti ingatlanra nézve tehát a Cstv. 49/D. § (1) bekezdésében írt feltételek nem állnak fenn, a VII. r. felperes az I. r. alperes felszámolási eljárásában nyilvántartásba nem vett zálogjogosult, így a felperesnek nincs keresetösségi joga az I. r. és a VII. r. alperes között 2012. április 23-án létrejött megállapodásba foglalt jelzálogszerződés érvényességének megállapításához, az ezen jelzálogszerződés alapján bejegyzett jelzálogjog törléséhez.

Ügyszintén nincs keresetösségi joga a felperesnek a IV. r. alperes javára a szám alatti, I. r. alperes tulajdonát képező ingatlanra sorszám alatt bejegyzett jelzálogjog alapjául szolgáló jelzálogszerződés érvénytelenségének megállapítása, és a bejegyzett jelzálog jog törlése iránt, figyelemmel arra, hogy a IV. r. alperes az I. r. alperesnek nem nyilvántartott hitelezője, hitelezői nyilvántartásba vételére ezen jelzálogjoghoz tartozó követelés tekintetében nem került sor, a Cstv. 37. § (3) bekezdése alapján jogvesztés folytán már nem is kerülhet sor. A

bejegyzett jelzálogjog így a felperesi hitelezői igény kielégítésére szolgáló vagyon mértékét nem befolyásolja.

Részben más megítélés alá esik a jelenleg a II. r. alperes tulajdonában álló ingatlanokra a IV. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjogok alapjául szolgáló, az I. r. és a IV. r. alperes között 2008. július 2-án létrejött jelzálogszerződés, a alatti ingatlan III. r. alperes tulajdoni hányadára a szintén a IV. r. alperes javára számon bejegyzett jelzálogjog alapjául szolgáló az I. r. és a IV. r. alperes között 2010. december 14-én létrejött jelzálogszerződés, a II. r. alperes tulajdonában álló ingatlanra az V. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog alapjául szolgáló, az I. r. és az V. r. alperes között 2009. szeptember 10-én létrejött jelzálogjog szerződés, valamint a VI. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog alapjául szolgáló 2008. december 16-án kelt jelzálogszerződés, illetőleg ezen szerződések érvénytelenségére alapított jelzálogjog törlés iránti kereseti kérelmek.

Ez idő szerint tehát a ingatlanok és a ingatlan a II. r., a szám alatti ingatlan 10898/13772 tulajdoni hányada a III. r. alperes tulajdonát képezi, így azok az I. r. alperes felszámolási vagyonának nem részei, ezáltal a IV., V. és VI. r. alpereseknek a jelzálogjogukkal biztosított követelések tekintetében lehetőségük sem volt hitelezői igénybejelentésre a dologi adós I. r. alperessel szembeni felszámolási eljárásban.

A felszámolási vagyon részét nem képező ingatlanokra bejegyzett jelzálogjogok a felperes kielégítési alapját nem befolyásolják, mely körülmény egyben azt is jelenti, hogy ez idő szerint a felperesnek nincs keresetőségi joga ezen jelzálogok törléséhez.

A jelen jogerős ítélet adásvételi szerződésekre vonatkozó rendelkezései folytán azonban, az ingatlannyilvántartási bejegyzéssel a Ptk. 117. § (3) bekezdése alapján ezen ingatlanok az I. r. alperes felszámolási vagyonát fogják képezni, s meg fog nyílni a IV. r., V. r. és a VI. r. alperes, mint zálogjogosultak részére a hitelezői igénybejelentés lehetősége. Amennyiben pedig a nyilvántartásba vételi díjfizetési kötelezettségüknek eleget tesznek, követeléseik kielégítése a Cstv. 49/D § (1) bekezdésében írtak szerint fog megtörténni, mely körülmény azonban már a felperes keresetőségi jogát a fent kifejtettek szerint megalapozza, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság fenti jelzálogszerződések vonatkozásában előterjesztett kereseti kérelmeket elutasító rendelkezéseit érdemben is felülvizsgálta.

Ez vonatkozik az V. r. alperessel szembeni kereseti kérelemre is, annak ellenére, hogy az V. r. alperes a kereset teljesítését nem ellenző nyilatkozatot tett.

A Pp. 163.§ (2) bekezdése értelmében a bíróság az ellenfél beismerése, mindkét fél egyező vagy az egyik félnek az ellenfél által bírói felhívás ellenére kétségbe nem

vont előadása folytán akkor fogadhat el valónak tényeket, ha azok tekintetében kételye nem merül fel.

A bírói gyakorlat szerint azonban a legcsekélyebb kétely is a bizonyítás lefolytatását teszi szükségessé. Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor a 2009. szeptember 10-i keretbiztosítási jelzálogszerződés tekintetében is vizsgálatot folytatott az érvénytelenség megállapíthatósága vonatkozásában, ezen eljárása nem minősül a kereseti kérelmen túlterjeszkedésnek.

Az V. r. alperes egyébiránt a vele szembeni kereset elutasító rendelkezéssel szemben, bár mint arra félnek lehetősége lett volna, fellebbezést nem terjesztett elő, ez is az elsőfokú bíróság elfoglalt álláspontját támasztja alá.

A felperes a fenti (2008. július 7-i, 2010. december 14-i, 2009. szeptember 10-i, 2008. december 16-i) jelzálogszerződések érvénytelenségét elsődlegesen valamennyi szerződés vonatkozásában a szerződések semmis, a Krtv. 4. § (1) bekezdésébe ütköző voltára alapította.

A Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve, ha ahhoz jogszabály más jogkövetkezményt fűz.

A Krtv. közraktári engedély I. r. alperes részére történt kiadása időpontjában hatályban volt 2. § (5) bekezdése szerint a nem pénzbeli hozzájárulásként a közraktár rendelkezésére bocsátott, a közraktári tevékenység folytatására alkalmas, tehermentes ingatlannak a Magyar Könyvvizsgálói Kamara bejegyzett tagja vagy a kamarai nyilvántartásba bejegyzett könyvvizsgálói társaság által megállapított értéke nem lehet kevesebb 250.000.000 forintnál, s e feltételnek a közraktári tevékenység folytatása alatt is folyamatosan fenn kell állnia.

A Krtv. 4. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy közraktár kizárólag a közraktári tevékenység folytatásával közvetlenül összefüggő célra vehet fel kölcsönt, zálogjogot kizárólag ennek biztosítására engedhet vagyontárgyain. Közraktár harmadik személy tartozásának visszafizetéséért kezességet nem vállalhat.

A (2) bekezdés szerint a közraktár által felvett kölcsön biztosítékaul zálogjogot a 2. § (2) bekezdése szerinti ingatlanra alapítani nem lehet.

A 9. § (1) bekezdése szerint a közraktári piac ellenőrzését a felügyelet látja el. A feladata e körben a piac szabályozása és a közbizalom érdekében a közraktári tevékenység engedélyezése, s a közraktár - a Krtv-ben és a rá vonatkozó egyéb jogszabályokban előírt - kötelezettségei betartásának folyamatos ellenőrzése.

A (4) bekezdés a) pontja szerint a közraktár az ellenőrzés során köteles az ingatlanra vonatkozó, harminc napnál nem régebbi tulajdoni lapot is felügyeleti

rendelkezésre bocsátani.

A 10. § (1) bekezdése kimondja, ha a felügyelete vizsgálat eredményeként jogsértést állapítanak meg, annak súlyától függően a felügyelet kötelezheti a közraktárt a megadott határidőn belül a jogsértés kiküszöbölésére, illetve a tevékenység jogszabályoknak megfelelő végzésére (a) pont), a közraktár tevékenységét felfüggesztheti (b) pont), visszavonhatja a közraktári engedélyt (c) pont), a közraktárt bírsággal sújthatja (d) pont).

A 10. § további rendelkezései szerint ismételt szankció alkalmazásának, a közraktár vezetőjével szembeni intézkedésnek, és a cégbíróságnál törvényességi felügyeleti eljárás kezdeményezésének, felügyeleti biztos kirendelésének is helye lehet.

Nem vitásan a felügyelet részére biztosított, felsorolt intézkedési lehetőségek a közraktár jogszabályoknak megfelelő működésének a kikényszerítését szolgálják, így a felügyelet vizsgálhatja, mint ahogy vizsgálta is, hogy a ingatlanok, a ingatlan, valamint a szám alatti ingatlan megterhelése a Krtv. 4. § (4) bekezdésének tiltó rendelkezésébe ütköző módon történt-e, továbbá vizsgálat tárgyát képezheti azt is, hogy a nem pénzbeli hozzájárulásként a közraktári tevékenység folytatásához rendelkezésre bocsátott, előírt értékű tehermentes ingatlan a közraktár rendelkezésére áll-e. A jogsértés megállapítása esetén pedig a jogkövetkezmény levonása is a felügyelet hatáskörébe tartozik.

A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság e körben kifejtett álláspontját osztotta. Egyetértett azzal, hogy az I. r. alperes ingatlanvagyonának Krtv. 4. § (4) bekezdésébe ütköző módon történő megterhelésének nem a Ptk. 200. § (2) bekezdésében írt semmisség, hanem a felügyeleti szankciók alkalmazása a jogkövetkezménye, figyelemmel arra, hogy a Krtv. rendelkezései betartásának ellenőrzésére a felügyelet jogosult hatósági jogkörében, s Krtv., mint speciális jogszabály ezt a jogkövetkezményt fűzi a közraktár Krtv-be ütköző működéséhez. E jogkörben eljárva pedig a felügyelet intézkedhet a jogsértés megszüntetéséről, a közraktár arra kötelezéséről is, hogy csakis a működésével összefüggő célra, a saját maga által felvett kölcsön biztosítására engedjen vagyontárgyaira zálogjogot.

A semmisség, mint jogkövetkezmény hiányában pedig a semmisség Ptk. szerinti polgári jogi jogkövetkezménye levonására sem kerülhet sor, még akkor sem, ha időközben az I. r. alperes tulajdonából - átmenetileg - az ingatlanok kikerültek. A terhelési tilalom ugyanis csak a közraktár tulajdonában álló ingatlanra nézve, a közraktár működésével összefüggésben értelmezhető.

Tévesen alapította ezért a felperes a keresetét a Krtv. 4. § (1) bekezdésében írt jogsértésre, amint arra az elsőfokú bíróság is helytállóan rámutatott.

Mindezekre figyelemmel helytállónak kell tekinteni az elsőfokú bíróság felperes V., VI. és VII. r. alperessel szembeni kereseti kérelmét elutasító rendelkezését, továbbá a IV. r. alperessel szembeni, a szám alatti ingatlan szám alatt bejegyzett jelzálogjog törlése iránti kereseti kérelmét elutasító, továbbá a szám alatti ingatlanra bejegyzett jelzálogjog törlése és a ingatlanokra bejegyzett jelzálog törlése iránti elsődleges kereseti kérelmet elutasító ítéleti rendelkezését.

A felperes a 2008. július 2-i kölcsönt biztosító jelzálogszerződés alapján a IV. r. alperes javára a ingatlanokra bejegyzett jelzálogjogok törlését másodsorban

arra hivatkozással is kérte, hogy a jelzálogjog bejegyzés alapjául szolgáló, a IV. r. és a II. r. alperes között 2004. április 6-án létrejött TCF-R-...../2004. számú szerződés teljesítés útján megszűnt, mivel a II. r. alperes által felvett hitel a 2012. február 28-i TCF-R-5/2012. számú hitelszerződés alapján megszűnt. A jelzálogjogok törlésének a követelés megszűnésére tekintettel helye van a Ptk. 259. § (3) bekezdése alapján. Utalt arra is, hogy időközben a TCF-R-5/2012. számú hitelszerződés is lejárt 2013. december 20-án.

Az elsőfokú bíróság ezen kereseti kérelmet azonban érdemben nem vizsgálta, azt csupán keresetőségi jog hiányában, a már kifejtett indokaira utalva utasította el. Tekintve, hogy a fent kifejtettek szerint az e körben elfoglalt álláspontja téves, szükséges a másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában az eljárás megismétlése.

A felperes továbbá kérte a IV. r. alperes kötelezését a szám alatti ingatlanon fennálló és a IV. r. alperes javára 2010. október 7-én számon bejegyzett jelzálogjog törlésének tűrésére is az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pontja alapján, arra hivatkozással, hogy a jelzálogjoggal biztosított K-28/2010. számú hitelszerződés teljesítéssel megszűnt, a hitelt kiváltó K-35/2010. számú hitelszerződés biztosítására az alperesek új jelzálogszerződést kötöttek. A törlés feltételei az ingatlan-nyilvántartás adataiból megállapíthatóak, mivel a jelzálogjog párhuzamosan áll fenn a IV. r. alperes javára számon bejegyzett jelzálogjoggal, és mivel a II/9. számú, törölt tulajdonjog bejegyzésre hivatkozik. E körben arra is hivatkozott, hogy a IV. r. alperes javára fennálló jelzálogjogot nem érvénytelenség jogcímén, hanem az eredeti állapot helyreállítása körében a III. r. alperes tulajdonjoga törlésének következményként kéri törölni.

Az elsőfokú bíróság a keresetőségi jog körében elfoglalt téves álláspontjából következően érdemben ezen kereseti kérelmet sem bírálta el, ezért e körben sem bírálható felül az elsőfokú ítélet, szükséges az eljárás megismétlése.

A felperes ugyanakkor megalapozatlanul hivatkozott az elsőfokú bíróság téves perköltségszámítására. Az ítélet indokolásából megállapíthatóan az elsőfokú bíróság a perköltség számításánál az I. r. és a II. r. alperesi pertárgyérték összegét 538.625.000 forintban, a III. r. alperesét 525.000.000 forintban állapította meg, melyek alapul vételével számította ki az IM rendelet alapján 7.586.250 forint ügyvédi munkadíjat, melynek 80 %-át, 6.069.000 forintot növelte meg a 1.638.630 forint áfa összeggel. Az így kapott 7.707.630 forinthez hozzáadta a 900.000 forint fele összegét, 450.000 forintot. A 7.707.630 forint ügyvédi munkadíj és a 450.000 forint illeték együttes összege eredményezte azt a 8.157.630 forintot, melynek megfizetésére az I. és II. r. alpereseket, továbbá az I-III. r. alpereseket egyetemlegesen kötelezte. Az elsőfokú bíróság tehát kötelezte a pervesztes I-II-III.

r. alpereseket a felperes által lerótt teljes kereseti illeték megfizetésére.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az I. r., a II. r. és a III. r. alperessel szembeni kereseti kérelmeknek helyt adó, továbbá az V. r., a VI. r. és a VII. r. alperesekkel szembeni kereseti kérelmeket elutasító, a szám alatti ingatlanra bejegyzett jelzálogtörölése és a szám alatti ingatlan 10898/13772 tulajdoni hányadára számon bejegyzett jelzálogjog törölése iránti IV. r. alperessel szembeni kereseti kérelmeket elutasító, valamint az I. r., II. r. és III. r. alpereseket perköltség fizetésére, a felperest az V. r. és a VII. r. alpereseknek perköltség fizetésére kötelező részében helybenhagyta, míg az ezt meghaladó - a ingatlanokra IV. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjogok törölése iránti és a szám alatti ingatlanra a szintén a IV. r. alperes javára 2010. október 7-én számon bejegyzett jelzálogjog törölése iránti kereseti kérelmet elutasító részében a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és ebben a körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasította.

A felperes fellebbezése a IV. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjogok törölése iránti kereseti kérelmet elutasító ítéleti rendelkezés tekintetében részben eredményre vezetett, részben megalapozatlan. A Fővárosi Ítéltábla ezért a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az ítélet felperest a IV. r. alperesnek 10.851.000 forint megfizetésére kötelező rendelkezését megváltoztatta, és a felperes által fizetendő perköltség összegét az elbírált rész tekintetében 5.000.000 forintra mérsékelte, míg a hatályon kívül helyezett rész tekintetében a felperes ügyvédi munkadíjból és lerótt fellebbezési részilletékből álló másodfokú perköltségét a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján csupán megállapította, annak viseléséről az eljárást befejező határozatában az elsőfokú bíróságnak kell határoznia.

A IV. r. alperesnek e körben másodfokú perköltsége nem merült fel, ezért annak viseléséről, illetőleg megállapításáról rendelkezni nem kellett.

A felperes az V. r., a VI. r. és a VII. r. alperesekkel szembeni kereseti kérelmeit elutasító ítéleti rendelkezésekkel szemben eredménytelenül fellebbezett. Az V. r. és a VII. r. alpereseknek a felperes fellebbezése kapcsán másodfokú perköltsége nem merült fel. A Fővárosi Ítéltábla ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperest csak a VI. r. alperes másodfokú eljárásban, a tárgyaláson való jogi képviselésével felmerült ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére kötelezte.

A II. r., a III. r., a IV. r. és a VI. r. alperesek ítélet I. r., II. r. és a III. r. alperesekkel szembeni kereseti kérelmeknek helyt adó rendelkezésével szembeni fellebbezése nem vezetett eredményre.

A Fővárosi Ítéltábla ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az eredménytelenül fellebbező II. r., a III. r., a IV. r. és a VI. r. alpereseket kötelezte a felperes

fellebbezésük folytán felmerült ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

A Fővárosi Ítéltábla az ügyvédi munkadíj megállapításánál a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b-c) pontját, az (5) és (6) bekezdését, valamint a 4/A. §-át vette figyelembe azzal, hogy a felek részére a pertárgyérték alapulvételével megítélhető, illetőleg megállapítható ügyvédi munkadíjat jelentősen mérsékelte a másodfokú eljárás hosszára, a felek jogi képviselői által kifejtett tevékenységre tekintettel.

A Fővárosi Ítéltábla észlelte, hogy a II. r. és a III. r. alperesek a közös jogi képviselőjük útján egy beadványban benyújtott fellebbezéseikre együttesen róttak le 2.500.000 forint fellebbezési illetéket annak ellenére, hogy fellebbezéseik illetékének mértéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46. § (1) bekezdése szerint személyenként 2.500.000 forint.

A Fővárosi Ítéltábla 2014. november 3-án kelt 9. sorszámú végzésével felhívta az alpereseket külön-külön további 1.250.000 forint fellebbezési illeték 3 napon belüli megfizetésére. Figyelemmel arra, hogy az ítélettel szemben eredménytelenül fellebbező II. r. és III. r. alperes a felhívásnak nem tett eleget, a fellebbezésük ugyanakkor nem került elutasításra, a Fővárosi Ítéltábla az Itv. 74. § (2) bekezdése alapján kötelezte a II. r. és a III. r. alperest 1.250.000 - 1.250.000 forint további fellebbezési illeték megfizetésére.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak a felperes fent megjelölt kereseti kérelmeit érdemben el kell bírálnia. Csakis ezt követően lesz abban a helyzetben az elsőfokú bíróság, hogy megalapozott döntést hozzon ezen kereseti kérelmekkel érintett jelzálogjogok törlése vonatkozásában.

Budapest, 2014. november 21.

. Molnár József s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Tibold Ágnes s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Oláhné Sárközi Veronika
bíróági ügyintéző