

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.III.30.445/2014/3. szám

A **település 1. nevei** Ítéltábla a **jogtanácsos neve** jogtanácsos által képviselt **felperes neve, felperes székhelye** székhelyű felperes által - a dr. Bódis Krisztina ügyvéd által képviselt **I. r. alperes neve „f.a.”** szám alatti székhelyű I. rendű, a **felszámolóbiztos neve** felszámolóbiztos által képviselt **II. r. alperes neve Kft. „f.a.”** II.rendű alperes címe szám alatti székhelyű II. rendű, a dr. Budai Zoltán ügyvéd által képviselt **III.rendű alperes neve**, szám alatti székhelyű III. rendű, a dr. Lakatos Jenő ügyvéd által képviselt **IV.rendű alperes neve**, szám alatti székhelyű IV. rendű alperesek ellen szerződések érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a **település 1. nevei** Törvényszék 2014. június 26. napján hozott 11.G.40.169/2012/72. számú ítélete ellen 73. sorszám alatt a III. rendű alperes, és 74-76. sorszám alatt a IV. rendű alperesek által előterjesztett fellebbezésekre tekintettel lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit az alábbiak szerint újrászövegezve **hagyja helyben.**

Elrendeli a IV. rendű alperes (IV.rendű alperes neve , székhelye) alábbi ingatlanokra bejegyzett 1/1 (egész) tulajdoni illetőségének - a III. rendű alperes (III.rendű alperes neve, székhelye) megelőző megszerzésére is kiterjedően - érvénytelenség jogcímén való törlését és az I. rendű alperes (**I. rendű alperes neve, székhelye, cégjegyzékszám**) 1/1 (egész) arányú tulajdonjogának visszajegyzését eredeti állapot helyreállítása jogcímén, a felperes (**felperes neve, székhelye**) javára 600.000.000,- (Hatszázmillió) Ft keretbiztosítéki jelzálogjog visszajegyzésével:

- a **település 1. neve**, I. kerület**1.** helyrajzi szám alatt felvett kivett beépítetlen terület megjelölésű 1310 m² területű, **település 1. neve** ...u. ...szám alatti,
- a **település 1. neve**, I. kerület, **2.** helyrajzi szám alatt felvett kivett lakóház, udvar megjelölésű 1289 m² területű, **település 1. neve** ...u. ...szám alatti,
- a **település 1. neve**, I. kerület **3.** helyrajzi szám alatt felvett kivett lakóház, udvar megjelölésű 1794 m² területű, **település 1. neve**...u. ... szám alatti,
- a **település 1. neve**, I. kerület, település 1. neve **4.** helyrajzi szám alatt felvett lakás és üzlet megjelölésű, **település 1. neve**, ... u. ... szám alatti társasházi ingatlan, a hozzá tartozó, az a alapító okiratban meghatározott helyiségekkel,
- a **település 1. neve**, I. kerület, 5. helyrajzi szám alatt felvett kivett lakóház, udvar megjelölésű 882 m² területű, **település 1. neve**-...út ...4. szám alatti,
- a **település 2. neve**, belterület **1.** helyrajzi szám alatt felvett, kivett üzlet, udvar megjelölésű 2722 m² területű **település 2. neve**, ...u. ... szám alatti ingatlanra.

Elrendeli a IV. rendű alperes (IV.rendű alperes neve, székhelye) alábbi ingatlanokra bejegyzett 1/1 (egész) tulajdoni illetőségének a III. rendű alperes (III.rendű alperes neve, székhelye) megelőző megszerzésére is kiterjedően érvénytelenség jogcímén való törlését és a II. rendű alperes (**II. r. alperes neve Kft. „f.a.”** II.rendű alperes címe, cégjegyzékszám:) 1/1 (egész) arányú tulajdonjogának visszajegyzését eredeti állapot helyreállítása jogcímén a felperes (felperes neve, székhelye) javára 600.000.000,- (Hatszázmillió) Ft keretbiztosítéki jelzálogjog visszajegyzésével:

- a **település 2. neve**, belterület **2.** helyrajzi szám alatt felvett kivett beépített terület megjelölésű, 1730 m² területű, **település 2. neve**, ...u. ... szám alatti,
- a **település 2. neve**, belterület **2./A.** helyrajzi szám alatt felvett lakóház, lakás, üzletház, vendéglátó egység megjelölésű, **település 2. neve**,...u. ... szám alatti,
- a **település 2. neve**, belterület **2./B.** helyrajzi szám alatt felvett, üzletház megjelölésű 306 m² területű ingatlanra.

Az I., II., III., IV. rendű alpereseket mindezek tűrésére kötelezi.

Megkeresi a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Földhivatalát, valamint a Csongrád Megyei Kormányhivatal Makói Járási Földhivatalát az ingatlanokat érintő jogokra vonatkozó bejegyzések fentiek szerinti törlésének, illetve visszajegyzésének az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése, valamint a Szegedi Törvényszék G.40.169/2012/2/II. sorszáma alatti végzésével a fenti ingatlanokra elrendelt perfeljegyzés törlése végett.

Kötelezi az I., II., III. és IV. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül egyetemlegesen 6.100.000,- (Hatmillió-egyszázezer) Ft perköltséget.

Kötelezi a III. és IV. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül egyetemlegesen további 1.350.000,- (Egymillió-háromszázötvenezer) Ft perköltséget.

Kötelezi III-IV. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg felperesnek 15 napon belül egyetemlegesen 2.000.000,- (Kettőmillió) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A felperes mint hitelező és az I. rendű alperes mint adós 2008. szeptember 4. napján kölcsönszerződést kötött, melyet a felek többször módosítottak. A kölcsön összege 65.700.000,- forint, lejáratát 2013. szeptember 3. napja volt. A perben nem álló **A...** Zrt. a kölcsönszerződéshez készfizető kezességet vállalt.

A felperes mint hitelező és az I. rendű alperes mint adós között 2008. szeptember 11. napján újabb kölcsönszerződés jött létre, melyet a felek többször módosítottak, annak eredményeként a kölcsön összege 114.400.000,- forint, a teljesítési határidő 2018. szeptember 11. napja volt. A **A...** Zrt. a kölcsönszerződéshez és módosításához szintén készfizető kezességet vállalt.

A felperes mint hitelező és a perben nem álló **A...** Zrt. mint adós között 2007. április 16. napján bankhitel szerződés jött létre, melyet a felek többször módosítottak. Az I. és II. rendű alperesek a **A...** Zrt. tartozásáért készfizető kezességet vállaltak. A szerződés biztosítására több keretbiztosítéki jelzálogszerződés jött létre:

- 2007. április 16. napján 150.000.000,- forint keretösszeg erejéig az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonát képező **település 1. neve**, i...út...szám, a **település 1. neve**, ...út ... szám alatti ingatlanokra,

- 2008. február 4. napján az I. r. alperes 1/1 arányú tulajdonában álló **település 1. neve**, ...út ...szám **település 1. neve**...út ...szám, **település 1. neve**, ...u. ...szám alatti ingatlanra 15.700.000,- forint keretösszeg és a **település 1. neve**, ...u. ...szám alatti ingatlanra 165.700.000,- forint keretösszeg erejéig.

- 2010. január 25. napján a **település 1. neve, ...u. ...szám.** alatti I. rendű alperes kizárólagos tulajdonát képező ingatlan illetőségre 150.000.000,- forint erejéig.
- 2008. szeptember 11. napján az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonát képező **település 1. neve, ...út ... szám, a település 1. neve ...út ...szám és a település 1. neve, ...u. ...szám** alatti ingatlanra 434.300.000,- forint keretösszeg erejéig, valamint a II. rendű alperes kizárólagos tulajdonát képező alábbi ingatlanokra 600.000.000,- forint keretösszeg erejéig: a **település 2. neve 2. hrsz. szám** alatt felvett **település 2. neve, ...u. ...szám** alatti, a **település 2. neve 2./A hrsz. szám** alatt felvett **település 2. neve, ...u. ...szám** alatti, valamint a **település 2. neve 2./B hrsz. szám** alatt felvett **település 2. neve, ...u. ...szám** alatti ingatlanokra vonatkozóan.
- 2009. január 22. napján I. rendű alperes kizárólagos tulajdonát képező **település 2. neve 1. hrsz.** alatt felvett, **település 2. neve, ...u. ...szám** alatti ingatlanra 600.000.000,- forint keretösszeg erejéig.

A fenti keretbiztosítéki jelzálogszerződésekben a zálogkötelezettek kötelezettséget vállaltak arra, hogy a záloggal lekötött ingatlanokat sem részben, sem egészben nem idegenítik el, nem terhelik meg, biztosítékul nem kötik le a felperes előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a bankhitel szerződés hatálya alatt, illetve mindaddig, amíg abból eredően az ügyfélnek tartozása áll fenn a felperessel szemben. Amennyiben a zálogkötelezettek e kötelezettségüket megszegik, a felperes jogosult a bankhitel szerződést azonnali hatállyal felmondani.

A fenti ingatlanokra a keretbiztosítéki jelzálogszerződésekben kikötött keretbiztosítéki jelzálogjogok az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek azzal, hogy egyik ingatlanra sem jegyezték be a felperes javára elidegenítési és terhelési tilalmat.

A felperes a **A...** Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt.-vel kötött kölcsönszerződést 2011. november 29. napján azonnali hatállyal felmondta. A felmondást a **A...** Zrt. 2011. november 30-án vette kézhez, ugyanezen a napon kézbesítették azt az I. rendű alperesnek és a felmondásról a II. rendű alperes is értesítést kapott.

Az I. rendű alperes - képviselőjében **személy 1. neve** önálló képviselői joggal rendelkező vezető tisztségviselő - 2011. március 10. napján közjegyző előtt kijelentette, hogy az I. rendű alperes részére a kft. tagja, a **B...** Holding S.A. 2006 és 2010 között több alkalommal tagi hitelt nyújtott 260-300 millió forint összegben. A tagi hitel visszafizetésének teljesítési határnapja 2010. január 15.-én eredménytelenül telt el, és a **B...** Holding S.A. az I. rendű alperessel szemben fennálló követelését a IV. rendű alperesre engedményezte 2011. január 15-i lejáratával. Az I. rendű alperes kijelentette, hogy tartozását csak részben fizette vissza a jogosultnak. A lejáratkor fennálló 240.200.769,- forint (tőke és ügyleti kamat) tartozását elismerte, és azt is, hogy 2011. január 16. napjától a teljesítési határnapig a tőke összegét a jogszabályban meghatározott mértékű késedelmi kamat terheli.

A II. rendű alperes - képviselőjében mint önálló képviselői joggal rendelkező **személy 1. neve** vezető tisztségviselő - 2011. március 10. napján közjegyző előtt okiratba foglaltan kijelentette, hogy a II. rendű alperes 2006. évben kölcsönszerződést kötött a perben nem álló **A...** Zrt.-vel - mint kölcsönadóval - 2010. január 18-i lejáratával. A kölcsönadó a II. rendű alperessel szembeni követelését a IV. rendű alperesre engedményezte 2011. január 18-i lejáratával. A II. rendű alperes a teljesítési határnapig nem teljesített, ezért lejáratkor fennálló tartozását 134.663.641,- forint összegben elismerte és azt is, hogy 2011. január 19. napjától a tőke összege után a teljesítés határnapjáig jogszabályban meghatározott mértékű késedelmi kamattartozása is fennáll.

A IV. rendű alperes az I.-II. rendű alperesek ellen kölcsönből eredő tartozás címén végrehajtási eljárást kezdeményezett. **közjegyző neve** közjegyző 2011. március 22. napján közjegyzői záradékkal látta el az 53016/Ü119/2011. és 53016/Ü120/2011. számú közjegyzői okiratát a

végrehajtást kérő IV. rendű alperes kérelmére.

A végrehajtási eljárásokat **végrehajtó neve** önálló bírósági végrehajtó 0074.V.356/2011. és 0074.V.357/2011. ügyszám alatt foganatosította. A végrehajtási eljárás során az ingatlanokra a végrehajtási eljárás elrendelése bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

Az I. rendű alperes a kizárólagos tulajdonát képező **település 1. neve, ...út szám alatti, ...út 204. szám alatti, a település 1. neve, ...u. ...szám 77. szám alatti, a település 1. neve, ...u. ...szám. 10. fszt. 4. szám alatti, a település 1. neve, ...út 4. szám alatti, a település 2. neve, ...u. ...szám. szám alatti ingatlanok 1/1 tulajdoni illetőségét, valamint a II. rendű alperes a kizárólagos tulajdonát képező **település 2. neve, belterület 2., 2./A, és az 2./B helyrajzi szám alatti ingatlanokat 2011. augusztus 1. napján kötött adásvételi szerződésekkel a III. rendű alperesi vevőre ruházták át, az I. rendű alperes 255.000.000,- forint, míg a II. rendű alperes 120.000.000,- forint vételár ellenében. A vételár megfizetésére a szerződéskötéskor nem került sor, az I-II. r. alperes azonban hozzájárult a III. r. alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.****

A III. rendű alperes tulajdonjoga a fenti ingatlanokra 2011. augusztus 16. napján vétel jogcímén bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, a felperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjoggal, és a IV. rendű alperes javára végrehajtási joggal terhelten. A biztosítéki ingatlanok eladásához a felperes nem járult hozzá, hozzájárulását az I-III. rendű alperesek nem kérték.

A felperes végrehajtási eljárásokba való bekapcsolódás iránti kérelme 2011. augusztus 31-én kelt, a Makói Városi Bíróság 2011. október 11. napján hozott 0604-1.Vh.547/2011/3. és 0604-1.Vh.549/2011/3. szám alatti végzésével azt engedélyezte.

2011. november 27. napján a III. rendű alperes átvállalta az I. rendű alperesnek a IV. rendű alperes felé fennálló 240.200.760,- Ft összegű, míg a II. rendű alperesnek IV. rendű alperes felé fennálló 134.663.645,- Ft tartozását.

A III. rendű alperes a tartozásátvállalási - 2011. október 27.-i - szerződések alapján a végrehajtási eljárásokban az I.-II. rendű alperesek jogutódja lett.

Az I. és III. rendű és II. és III. rendű alperesek az adásvételi szerződéseket 2011. november 27. napján módosították, rögzítették, hogy a III. rendű alperesi vevő átvállalta a II. rendű alperesnek a IV. rendű alperes - korábbi nevén a **IV. r. alperes korábbi neve** - felé fennálló 134.663.614,- forint tőkeösszegű tartozását, melyre figyelemmel a vételárat megfizetettnek tekintették. Úgyszintén rögzítették, hogy az I. rendű alperes átvállalta az I. rendű alperes IV. rendű alperes felé fennálló 240.200.769,- forint tőkeösszegű tartozását, melyet 26.862.700,- forint késedelmi kamat terhelt azzal, hogy a vételárat teljes egészében megfizetettnek tekintették.

A IV. rendű alperes az ingatlanok második sikertelen árverését követően kérte az ingatlanok tulajdonba adását követelésének beszámításával. Az önálló bírósági végrehajtó 2012. június 19. napján a végrehajtást kérő IV. rendű alperesnek a **település 1. neve 124, 125, 2049/2, 3160/A/4, 1564 helyrajzi szám alatti, valamint a település 2. neve 1., 2., 2./B, 2./A helyrajzi szám alatti ingatlanokat - árverezésen kívül - tulajdonába adta.**

A IV. rendű alperes tulajdonjogát árverési vétel jogcímén 2013. július 15. napján jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, a III. rendű alperes tulajdonjoga és a felperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálog jog törlése mellett.

Az I. és II. rendű alperesek elleni felszámolási eljárás iránti kérelem 2011. július 28. napján érkezett a bírósághoz. Az I. rendű alperes felszámolásának elrendelésére 2012. június 13. napján, a II. rendű alperes felszámolásának elrendelésére 2012. május 18. napján került sor.

A felperes az I-II. rendű alperes elleni felszámolási eljárásokba hitelezői igényét bejelentette, melyet

a felszámolók nyilvántartásba vettek.

A felperes többször módosított keresetében az I. és III. rendű alperesek, a II. és III. rendű alperesek között 2011. augusztus 1. napján kelt, a perrel érintett ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződések, a 2011. november 27. napján kelt adásvételi szerződés módosítások és az I.-III.-IV. és a II.-III.-IV. rendű alperesek között 2011. november 27. napján létrejött tartozás átvállalásról szóló megállapodások érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérte. A 2013. március 28. napján érkezett keresetfelelemelésében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény(Inytv.) 62. §-a alapján a IV. rendű alperes bejegyzett tulajdonjogának törlését és az eredeti állapot helyreállítását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a zálogszerződésben lekötött ingatlanokat a zálogkötelezett sem részben sem egészben nem idegeníthette el előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül, ezt a megállapodást megsértették, ezért a Ptk. 215. § (1) bekezdése alapján hozzájárulásának hiányában az adásvételi szerződések nem jöttek létre.

Másodlagosan az adásvételi szerződések az ellenérték tekintetében nem tartalmazznak a célzott joghatás kiváltására alkalmas rendelkezéseket, az ellenszolgáltatás megjelölését.

Harmadsorban azt fejtette ki, hogy az adásvételi szerződések megkötése során az I. és II. rendű alperesek joggyakorlása a Ptk. 5. § (1) és (2) bekezdése szerinti joggal való visszaélésnek minősül, így a szerződések a Ptk. 200. § (2) bekezdés első fordulata alapján jogszabályba ütköznek, ezért semmisek. A III. rendű alperes bevonása a jogügyletbe azt a célt szolgálta, hogy az I. és II. rendű alperesek ellen indított felszámolási eljárás ne tudja megszakítani a végrehajtási eljárást és a IV. rendű alperes biztosan hozzájuthasson a jelzálogjogtól mentesen az ingatlanokhoz.

Negyedsorban a szerződéseket a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja szerint megtámadta, miután az ingatlan tulajdonjogának átruházása ingyenesen történt.

Ötödleges kereseti kérelmét a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) és c) pontjára alapította azzal, hogy a IV. rendű alperes mint hitelező előnyben részesült, mert ha a felszámolási eljárás során érvényesíti hitelezői igényét, az nem biztosított hitelezői igény lett volna, szemben a felperes biztosított hitelezői igényével.

A II. rendű alperes a keresetet nem vitatta.

A III. és IV. rendű felperesek a kereset elutasítását kérték.

A III. rendű alperes hangsúlyozta, a felperes jogai nem csorbultak, mert jelzálogjoga az ingatlanokon az adásvételi szerződések megkötését követően is fennmaradt, egyebekben a szerződés megkötése nem minősülhet joggal való visszaélésnek, ha a félnek van a joggyakorláshoz fűződő törvényes érdeke. A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján szándéka nem irányult az I. és II. rendű alperesek vagyonának csökkentésére, vagy a hitelezők kijátszására, és arról sem volt tudomása, hogy az I. és II. rendű alpereseknek ez lett volna a szándéka. A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) és c) pontjaira történő hivatkozás kapcsán álláspontja az volt, hogy az meg nem engedett keresetmódosításnak minősül.

A IV. rendű alperes előadta, hogy a felperesnek az általa indított végrehajtási eljárásokról tudomása volt, két sikertelen árverés megtörténteig kifogással nem élt, az árveréseken lehetősége lett volna az ingatlanokat megvásárolni. A jogszabályi lehetőségekkel élve az ingatlanokat megvásárolta, ezt felperes megkifogásolta, azt azonban a bíróság jogerősen elutasította. Ezért tulajdonszerzése a jogszabályi előírásoknak megfelelt. A Ptk. 120. § (1) bekezdése szerint vele szemben a felperes érvénytelen megszerzésére nem hivatkozhat. Az I. és II. rendű alperes volt ügyvezetőinek, illetőleg **személy 1. neve**-nek nincs köze IV. rendű alpereshez, annak sem képviselője, sem tulajdonosa nem volt. Felperes az I. és II. rendű alperesekkel szemben fennálló követelésekről tudott. Az I. és II. rendű alperes korábbi képviselője a tartozásokat közjegyzői okiratba foglaltan elismerte. Ellenérték fejében, jóhiszeműen hatósági elrendelés útján jogszerűen szerezte meg az ingatlanok tulajdonjogát, ezért az eredeti állapot helyreállítására nincs lehetőség.

Az elsőfokú bíróság ítéletében az ötödleges keresetet alaposnak találta és kötelezte a perrel érintett ingatlanok - azok eredeti állapot helyreállítása címén - I. és II. rendű alperesek tulajdonába adását, az ingatlanokon a III. rendű alperes tulajdonszerzésekor fennállott és ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terhek visszajegyzésével egyidejűleg.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződéseket, azok módosítását és az alperesek között létrejött tartozásátvállalásról szóló megállapodásokat egységesen kellett vizsgálni, ezek egymástól el nem választhatóak, mert az adásvételi szerződések pénzügyi teljesítését jelentették a szerződésmódosítások, illetőleg tartozásátvállalások. Az adásvételi szerződések teljesítése úgy történt, hogy a III. rendű alperes tulajdonjoga mindegyik ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, III. rendű alperes ténylegesen vételárat nem teljesített, az I. és II. rendű alperesek IV. rendű alperessel szemben fennálló tartozását vállalta át. Mindebből következik, hogy az I. és II. rendű alperesek aktív vagyona az ügylet során csökkent, amely minden további vizsgálat nélkül megvalósítja a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában írt tényállás azon konjunktív elemét, hogy a szerződések az adósok vagyonának csökkenését eredményezték.

A felperes I. rendű alperessel szembeni hitelezői igénye részben egyenes adós minőségén, részben kezességén alapult, a II. rendű alperes elleni felszámolási eljárásban pedig a felperes készfizető kezesség vállaláson alapuló igényét érvényesítette. Az adásvételi szerződések megkötése és azok pénzügyi bonyolítása idején az I. és II. rendű alperesek számára már nyilvánvaló kellett legyen, hogy velük mint készfizető kezesekkel szemben a felperes igényt fog érvényesíteni. Az ingatlanok elidegenítésével és a IV. rendű alperes felé fennálló tartozások III. rendű alperes általi átvállalásával megnyílt a lehetőség, hogy a IV. rendű alperes által kezdeményezett végrehajtási eljárás a III. rendű alperessel szemben folyjon, és az ingatlanok tulajdonjogát végrehajtási eljárás keretében megszerezze, ezáltal a felperes kielégítési alapját elvonja. Ez a vételi konstrukció alkalmas volt a felperes, mint hitelező kijátszására, és egyben a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja szerinti IV. rendű alperes mint hitelező előnyben részesítésére. Ez azzal valósult meg, hogy a IV. rendű alperesnek az I. és II. rendű alperesek ellen felszámolási eljárásba nem kellett bejelentkeznie és az I. és II. rendű alperesnek nem maradt felszámolási vagyona. Amennyiben az ingatlanok az adós tulajdonában maradnak, és a IV. rendű alperes hitelezői igényét szabályszerűen érvényesíti, követelése az a Cstv. 57. § (1) bekezdés f) és h) pontja szerint került volna besorolásra és ez alapján valószínűsíthetően nem került volna kielégítésre.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti megtámadási ok is megvalósult, mert a vizsgált szerződések az I. és II. rendű alperesek, mint adósok vagyonának csökkenését eredményezték és kimutatható az adósok szándéka arra vonatkozóan, hogy a felperest, mint hitelezőt kijátsszák. Minderről a III. rendű alperesnek tudnia kellett egyrészt azért, mert az ügyletkötések idején az I. és II. rendű alperesek ügyvezetőjét **személy 1. neve** az édesanyjával fennálló közös cége okán is ismernie kellett. Mindezt erősíti, hogy a III. rendű alperes törvényes képviselője **személy 2. neve település 2. neve-i** születésű, 2005-ig **település 2. neve-n** élt, pontosan tudott az I. és II. rendű alperesek felperes felé fennálló tartozásáról. A III. rendű alperest az ügylet előtt néhány hónappal 500.000,- forintos törzstőkével hozta létre **személy 2. neve**, mint a cég egyetlen tagja, ezért nem volt realitása annak, hogy a III. rendű alperes az ingatlan adásvételi szerződésekben kikötött vételárat, illetve a IV. rendű alperes felé fennálló átvállalt tartozását megfizesse. A III. rendű alperes beépítése az ügyletbe azt a célt szolgálta, hogy az I. és II. rendű alperesekkel szemben elrendelt felszámolási eljárás folytán a végrehajtási eljárások ne kerüljenek megszüntetésre, illetve hogy a IV. rendű alperes követelése beszámításával az ingatlanok tulajdonjogát megszerezhesse. Ebből az is nyilvánvaló, hogy a III. és IV. rendű alperesek az I., II. rendű alperesek felperes, mint hitelező kijátszására irányuló szándékáról tudtak, illetőleg tudniuk kellett. Ezért az I., III., valamint a II. és III. rendű alperesek között 2011. augusztus 1. napján kelt perrel érintett ingatlanokra vonatkozó

adásvételi szerződések a 2011. november 27-én kelt ingatlan adásvételi szerződésmódosítások és az I., III., IV., valamint a II., III. és IV. rendű alperesek közötti 2011. november 27. napján létrejött tartozásátvállalásról szóló megállapodások érvénytelenek.

Hivatkozott az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a), b) pontjára, valamint 2014. március 15. napjáig hatályos 63. § (1) és (2) bekezdésére, valamint a 3/2010. (XII.06.) PK véleményre. Hangsúlyozta, a Ptk-n alapuló érvénytelenségi kereset, valamint az ingatlan-nyilvántartási törlési kereset két különböző jogvédelmi eszköz. Az érvénytelenségi per akkor minősül egyben törlési pernek is, ha azt a törlési keresetet előterjesztésére jogosult személy indítja. Ebből következően a nyilvántartott jogának sérelmét állító fél által a közvetlen jogszerzővel szemben a szerződéskötés előtt fennállt helyzet visszaállítása iránt indított érvénytelenségi per egyben törlési per is. Az érvénytelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog törlését a bíróság csak az ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezésének korlátai között rendelheti el. Az érvénytelen bejegyzésen alapuló további jogszerző jóhiszemősége esetén az ingatlan-nyilvántartásból akkor törölhető, ha a törlési per indítására jogosult személy a pert a három éves jogvesztő határidőn belül a további jogszerzővel szemben is megindította. A határidő eltelte után indított perben a jóhiszemű további jogszerző jogának a törlését az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége kizárja.

A felperes által indított érvénytelenségi kereset törlési kereset, és miután a felperes törlési kereset előterjesztésére is jogosult volt, egyben törlési pernek is minősül. A IV. rendű alperes a fentiek szerint nem minősül jóhiszemű szerzőnek, ezért a 3 éves jogvesztő határidő nem tekinthető irányadónak. Megjegyezte, a felperes a IV. rendű alperessel szemben igényét az annak alapjául szolgáló tények tudomására jutásától számítottan haladéktalanul előterjesztette, így még ez a jogvesztő határidő sem járt le. A Ptk. 120. § (1) bekezdése kapcsán hangsúlyozta, az árverési vevő a korábbi tulajdonos személyétől függetlenül tulajdonos lesz két együttes feltétel fennállása esetén is, ha az árverési vevő jóhiszemű volt, és ingó dolog tulajdonjogát szerezte meg. Ingatlan tulajdonjogát a törvény kizáró szabálya értelmében árverésen nem tulajdonostól, még jóhiszeműség mellett sem lehet megszerezni. Így a IV. rendű alperessel szemben előterjesztett törlési kereset is alapos volt, ezért rendelkezett az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításáról.

A III. és IV. rendű felperesek fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását és a felperes perkoltségben történő marasztalását kérték.

A III. rendű felperes érvelése szerint a felperesi hitelező a Cstv. 40. § (1) bekezdésében rögzített 90 napos keresetindítási határidőt elmulasztotta. A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak teljesülése kapcsán tévesnek ítélte azt az álláspontot, miszerint az adásvételi szerződéseket és a tartozás átvállalásokat egységesen kell vizsgálni.

A felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az adós szándéka a hitelező kijátszására irányult és a második szerződő fél, a III. rendű alperes erről tudott vagy tudnia kellett. Erre az elsőfokú eljárás során bizonyítékot felperes nem csatolt. A IV. rendű alperes vonatkozásában is vizsgálni kellett volna a rosszhiszeműséget, melyre a felperes bizonyítási indítványt szintén nem terjesztett elő. E körben a bíróság szintén megsértette a Pp. 206. §-ában foglalt rendelkezéseket. A Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja körében azt adta elő, kétséget kizáróan megállapítható, hogy sem az adásvétellel, sem a tartozásátvállalással nem jutott többhöz a IV. rendű alperes, nem került a felpereshez képest kedvezőbb helyzetbe. A IV. rendű alperes a végrehajtási eljárás során szerzett tulajdonjogot, ahol a felperes felhívás ellenére sem vette át az ingatlanokat, ezért a perben ezt a saját felróható magatartását kívánja orvosolni. Hangsúlyozta, a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) és c) pontjára alapított kereset esetén vizsgálni kell, hogy keletkezett-e az adós és az árverési vevő között kötelmi jogviszony és van-e lehetőség a Ptk-ban vagy a Cstv-ben nevesített megtámadási okra hivatkozni és ezzel összefüggésben az érvénytelenség jogkövetkezményeit alkalmazni. A Kúria gyakorlata szerint árverésen vagy árverésen kívül, de árverési vétel hatályával történő tulajdonszerzés esetén nem kerülhetnek alkalmazásra a Ptk-nak a szerződés érvénytelenségére vagy hatálytalanságára

vonatkozó szabályai. A Ptk. 120. § (1) bekezdése szerint az árverési vevő tulajdonjoga nem az adóstól származik, az végrehajtási kényszeraktuson alapul. Ezért sem az adós, sem más érdekelt, így jelen eljárásban a felperes nem igényelheti az árverési vételnek érvénytelenné vagy hatálytalanná nyilvánítását.

A IV. rendű alperes szerint is a Cstv. 40. § (1) bekezdés és (1) bekezdés c) pontja szerinti 90 napos határidőt felperes elmulasztotta. Érdemben az elsőfokú ítéletet megalapozatlannak ítélte, mert a III. és IV. rendű alperes nyilatkozataival szemben a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a III. és IV. rendű alperesek rosszhiszeműek voltak, és a szerződéseket annak érdekében kötötték meg, hogy a felperest mint hitelezőt kijátsszák, illetve a IV. rendű alperest mint hitelezőt előnyben részesítsék.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában írt I. és II. rendű alperesek aktív vagyonának csökkenésére vonatkozó elsőfokú ítéleti megállapítással kapcsolatosan megjegyezte, az nem áll fenn, mert a követelések is vagyonnak számítanak, és a gazdasági társaság vagyonát a számviteli előírások alapján kell vizsgálni. E törvényhelyben írt másik feltétel, miszerint a másik szerződő fél - jelen esetben a III. rendű alperes - tudott az I. és II. rendű alperes azon szándékáról, hogy az adásvételi szerződések megkötése a felperes mint hitelező kijátszására irányul, az elsőfokú bíróság indokolása e körben feltételezéseken alapul. Abban sem teljesítette indokolási kötelezettségét az elsőfokú bíróság, hogy a IV. rendű alperes rosszhiszeműségét milyen okok és bizonyítékok alapján találta megállapíthatónak.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja kapcsán azt fejtette ki, az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy az érvénytelenség okának a szerződéskötéskor, illetve a jognyilatkozat megtételekor kell fennállnia, valamint a szerződéskötés közvetlen joghatásaként kell egy adott hitelezőnek előnyben részesülnie. Ez azt jelenti, hogy az egyes szerződéseknek objektíve közvetlenül kell alkalmasnak lenniük arra, hogy egy adott hitelezőt előnyben részesítsenek. Figyelmen kívül hagyta azt is az elsőfokú bíróság, hogy III. rendű alperes sem az adásvételi szerződés, sem annak módosításakor nem minősült hitelezőnek és ezek semmilyen előnnyel a IV. rendű alperesre nézve nem jártak.

A felperes jelzálogjoga és a IV. rendű alperes végrehajtási joga változatlanul fennállt a szerződéskötést követően minden ingatlan vonatkozásában. A felperes hangsúlyozta, hogy a IV. rendű alperes tulajdonszerzése nem az adásvételi szerződések, azok módosításának, illetve a tartozásátvállalásnak az eredménye, hanem annak, hogy az ingatlanok kapcsán kitűzött árveréseken senki nem vásárolta meg egyik ingatlant sem, és a felperes sem élt ennek lehetőségével.

Tévesnek tartotta az adásvételi szerződések és módosításaik, illetőleg a tartozás elismerő nyilatkozatok egységes kezelését, mert a Cstv. 40. § (1) bekezdése alapján minden egyes szerződésnél külön-külön kell megvizsgálni, hogy azok a Cstv-be ütköznek-e vagy sem.

Figyelemmel kell lenni arra is, hogy a kölcsönszerződések, azok módosításai és a tartozásátvállaló megállapodás is 2011. november 29. napján - az azonnali hatállyal történt felmondást megelőzően - jöttek létre. Az sem indokolt és bizonyított, hogy a III. rendű alperes „beépítése” milyen célt szolgált. Figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság azt a tényt is, hogy az árverési jegyzőkönyv aláírásakor és ezáltal tulajdonszerzésekor felperes keresetét még nem nyújtotta be, perfeljegyzést még nem rendelt el a bíróság, ezért tulajdonszerzése a perindítást megelőzően megtörtént. Az ingatlanok árverés útján történő megszerzésekor tulajdonosként a III. rendű alperes volt bejegyezve, felperes keresetét még nem terjesztett elő, az ingatlanokon nem volt perfeljegyzés, ezért IV. rendű alperes jóhiszeműnek minősül.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására és az alperesek perköltségben történő marasztalására irányult. Hangsúlyozta, a Ptk. 120. §-ában szabályozott módon csakis jóhiszemű személy szerezhethet tulajdonjogot és a tulajdonszerzés nem következik be, ha a szerző fél tudta vagy tudnia kellett, hogy a hatósági aktus törvénysértő. A IV. rendű alperes rosszhiszeműen szerzett, valamint a III. rendű alperes érvénytelen szerzése a további

szerzők, így a IV. rendű alperes tulajdonszerzésének is akadályát képezte. A IV. rendű alperes, mint további jogszerző esetében a törlés elrendelésének alapja az ingatlan-nyilvántartási elődjük javára szóló bejegyzés érvénytelensége, melynek folytán a javára szóló bejegyzés is megdől. Ebben az esetben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés válik érvénytelenné, amely a Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja alkalmazásával a törlési perek szabályai szerint törölhető az ingatlan-nyilvántartásból. E törvényhely biztosít lehetőséget arra, hogy kérhető a bíróságtól a bejegyzés törlése és az eredeti állapot visszaállítása. Ugyanezen bekezdés ab) pontja külön nevesíti a Cstv. 40. §-ában meghatározott eseteket és jogosultságot ad a hitelezőnek a törlési perre. Nyilatkozott az elsőfokú eljárásban arra is, hogy mind az I. rendű, mind a II. rendű alperes felszámolási eljárásába bejelentette hitelezői igényét, melyet a felszámolók vissza is igazoltak.

A fellebbezések nem alaposak.

Az elsőfokú bíróság ítéletének, a felperes eshetőleges tárgyi keresethalmazatban előterjesztett keresetéből az első négy tárgyában hozott elutasító rendelkezése ellen fellebbezés nem érkezett, a III-IV. rendű alperesek fellebbezése az ötödleges keresetnek helyt adó ítéleti rendelkezésre vonatkozott, így a másodfokú bíróság az ítéletnek csak ezen rendelkezéseit vizsgálta.

A III-IV. rendű alperes fellebbezésében arra hivatkozott, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdés alapján a perindításra a tudomásszerzéstől számított 90 napon belül, de legfeljebb egy éves jogvesztő határidőn belül van lehetőség. Az I. rendű alperessel szemben a felszámolás 2012. június 13-án, a II. rendű alperessel szemben 2012. május 18. napján került elrendelésre, ezért a 2012. szeptember 6. napján történt perindítás elkészt. Az ítélet tábla a rendelkezésre álló adatok alapján megállapította, hogy a keresetlevél kelte tévesen 2012. szeptember 6. napjában került megjelölésre, azonban a keresetlevél 2012. augusztus 10. napján bíróságra történő benyújtásával igazolt, hogy mindkét alperes felszámolásának elrendelésétől számított 90 napon belül a peres eljárás megindult.

Ha a perindítás 90 napon túl történt volna, az egy éves jogvesztő határidőn belül a felperesnek akkor is lett volna lehetősége, hogy a későbbi tudomásszerzés bizonyításával igényét a Cstv. 40. §-a alapján érvényesítse.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján megállapította, hogy az I-II. rendű, valamint III. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés azok módosítása, és a tartozásátvállalás érvénytelen.

A III-IV. rendű alperes fellebbezésében hivatkozott arra, téves az elsőfokú bíróság megállapítása, hogy az adásvételi szerződéseket és ezek módosításait, valamint a tartozásátvállalást egységesen kell kezelni.

Ezek alapján az ítélet tábla vizsgálta a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pont szerinti felperesi igényt.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerint a tudomásszerzéstől számított 90 napon, de legfeljebb a felszámolást elrendelő végzés közzétételének időpontjától számított egy 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 beérkezési 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 Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerint tehát több feltétel együttes megvalósulása esetén állapítható meg a szerződések érvénytelensége:

1. A szerződéskötésnek a jogszabályban meghatározott időszakra kell esnie. A szerződéskötésre

jelen esetben a felszámolási kérelem bíróságra történő beadását követően került sor, figyelemmel arra, hogy 2011. július 28. napján az I-II. rendű alperes ellen a kérelem beadásra került, így 2011. augusztus 01. napján kelt adásvételi szerződés és a 2011. november 27. napján kelt tartozásátvállalás, valamint az adásvételi szerződés módosítása olyan időpontban történt, amely a Cstv. 40. § (1) bekezdése alapján vizsgálható.

2. A szerződésnek vagy más nyilatkozatnak az adós vagyonának csökkenését kell eredményeznie.

Az ítéletábra a IV. rendű alperes fellebbezése kapcsán utal arra, hogy a vagyoncsökkenés akkor is megvalósulhat, ha egyébként a vagyon csökkenésével járó ügylet eredményeként egyes hitelezői követelések is megszűnnek (BDT 2011/5/91.). A felszámolási eljárás során rendelkezésre álló vagyon csökkenését az objektív eredmény figyelembe vételével és nem önmagában - a mérleg elv szerint - kell vizsgálni. Az ugyanis lehetséges, hogy a támadott ügylethez kapcsolódóan az adós tartozásai is csökkennek, azonban az aktív vagyonelemek csökkenésével a hitelező kielégítési aránya is romlik (Győri Ítéletábra Gf.IB.20.112/2007/5. számú ítélet).

Az ingatlanokat az I-II. rendű alperes értékesítette a III. rendű alperesnek, melyeken a felperes jelzálogjoga fennállt. Az ingatlanok vételára az adásvételi szerződések megkötésekor, illetve azok alapján az eladó I-II. rendű alperes részére megfizetésre nem került, utóbb az adásvételi szerződés módosításával és a tartozásátvállalások megtételével, és beszámítással az I-II. rendű alperes kötelezettségei a IV. rendű alperessel szemben megszűntek ugyan, de az ingatlanvagyon, amely a hitelezők követelésének kielégítésére szolgálhatott volna, azaz az aktív vagyon csökkent. Ezért az I-II. rendű alperes adós vagyonának csökkenése az ügyletek kapcsán megállapítható.

3. Az adósok szándékának a hitelezők kijátszására kell irányulnia a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti tényállás esetén.

A IV. rendű alperesnek követelése állt fenn az I-II. rendű alperesek felé, melyek az I., II. rendű alperes elleni felszámolási eljárás során a Cstv. 57. § (1) bekezdés h) és f) pontja alapján kerültek volna besorolásra. Az I. és II. rendű alperesek ingatlanvagyonnal rendelkeztek, azonban azokat a felperes által nyújtott kölcsön biztosítékeként a felperes javára jelzálogjog terhelte, mely követelés biztosított volta miatt a felperesi követelésének besorolása és kielégítése a Cstv. 49/D. § szerinti kedvezőbb pozíciót jelentette a felperes számára felszámolás elrendelése esetén.

Az I-II. rendű alperesek ellen 2011. július 28-án felszámolási kérelmet nyújtottak be, így a felszámolás elrendelésének lehetősége fennállt. Azzal, hogy az I. és II. rendű alperesek a felszámolási kérelem beadását (2011. július 28.) követő 3. napon, 2011. augusztus 1. napján értékesítették az ingatlanaikat, majd a vételár kifizetése nélkül a tulajdonjog III. rendű alperes javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez hozzájárultak, - és ezt követően az adásvételi szerződést módosították és a vételár beszámítással történő kiegyenlítésében megállapodtak 2011. november 27-én - a hitelezők kijátszása megvalósult. Ezen ügyletekkel elérték ugyanis, hogy az ingatlanok a felszámolási eljárás elrendelésekor már nem képezték részét az I. és II. rendű alperesek felszámolási vagyonának, a felperes követelése a továbbiakban a Cstv. 49/D. §-os igényként nem volt érvényesíthető, biztosíték a felszámolási vagyonban a felperes hitelezői igényének kielégítésére nem állt rendelkezésre. Az I. és II. rendű alperesek rosszhiszeműségét, a hitelező kijátszási szándékát alátámasztja az is, hogy a jelzálogszerződésekben kikötött elidegenítési tilalom ellenére - mely az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül érvénytelenséget ugyan valóban nem okoz -, de szerződésszegő magatartást jelent.

A III. rendű alperes javára a tulajdonjog átvezetése 2011. augusztus közepén megtörtént, ezzel azonban a III. rendű alperes a IV. rendű alperes, mint végrehajtási jogosult felé csak dologi kötelezetté vált, egyenes adóssá nem. Az ingatlanokra a korábban a IV. rendű alperes végrehajtást kérő által megindított végrehajtás a III. rendű alperes ingatlanaira folytatható tovább, azonban ahhoz, hogy az ingatlanra folyó végrehajtási eljárásban a IV. rendű alperes beszámítással élhessen, szükség volt arra, hogy a III. rendű alperes egyenes adóssá váljon. Ezért 2011. november 27-én a III. rendű

alperes az I-II. rendű alperesek tartozását átvállalta.

Az ingatlanokra a végrehajtás már 2011. áprilisában megindult. Azért volt szükség a III. rendű alperes beiktatására, hogy felszámolási eljáráson kívül kerüljön sor a továbbiakban az ingatlanok értékesítésére. Igaz, hogy az adásvételi szerződéssel a felperes jelzálogjoga az érintett ingatlanokon fennmaradt, azonban ezt követően a III. rendű alperesi vevővel szembeni végrehajtás eredményeként - eredeti szerzés révén - a IV. rendű alperes az ingatlanok tulajdonjogát tehermentesen szerezte meg a kikiáltási ár 50 %-áért, és beszámítással. Így nemcsak az adásvételi szerződések, azok módosítása, az ahhoz kapcsolódó tartozásátvállalás, hanem az ezt követő III. rendű alperessel szembeni végrehajtási eljárás keretében történő végrehajtást kérő által történt tulajdonszerzés is egységesen kezelendő.

Mindezek alapján a IV. rendű alperes - aki az I., II. rendű alperesekkel szemben 2011. márciusában jelentős összegű, nem biztosított, a felpereshez képest kedvezőtlenebb besorolású követeléssel rendelkezett, az ingatlanok tehermentes tulajdonjogát beszámítással megszerezte és a felperes az I-II. rendű alperesekkel szemben fennálló követelése tekintetében a jelzálogjogának megszűnésére tekintettel kielégítésre nem számíthat. Ezzel az I. és II. rendű alperes hitelező kijátszására irányuló szándéka megállapítható.

4. A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerint az érvénytelenség megállapítására akkor van mód, ha a másik szerződő fél az adós hitelező kijátszására irányuló szándékáról tudott, vagy tudnia kellett.

A III. rendű alperes az I-II. rendű alperesek nagyszámú jelzálogjoggal és végrehajtással terhelt ingatlanait 2011. augusztus 1-jén vásárolta meg 255 millió, valamint 120 millió forintos vételáron. A III. rendű alperes 2011. június 22. napján került megalapításra 500.000,- Ft törzstőkével. A III. rendű alperes fellebbezéséhez csatolt egy 2011. július 18-i finanszírozási ajánlatot, amely szerint 400 millió forint összegű felvételére jogosult. A szerződés ennek alapján megkötésre nem került, a hitelt a III. rendű alperes nem vette fel. A nagyértékű ingatlanok tulajdonjoga 2011. augusztus közepén a III. rendű alperes javára bejegyzésre került. Ezt követően került sor 2011. november 17-én az I-II. rendű alperesek, a III. rendű, valamint a IV. rendű alperes négyoldalú megállapodásaként a III. rendű alperes által az I-II. rendű alperesek tartozásának átvállalására. A III. rendű alperes tehát már az ingatlan tulajdonjogának megszerzésekor tudomással rendelkezett arról, hogy az ingatlanokon nagyszámú teher van, mely az ingatlanok értékét jóval meghaladja, és a vételhez tőkével nem rendelkezik, mégsem intézkedett az ingatlanok tehermentesítéséről, hitelfelvételről. Megállapítható, hogy tőke hiányában a tulajdonszerzésre irányuló szándéka valószínű, komolynak nem tekinthető. Ilyen előzményekkel tudnia kellett, hogy az ügylet a hitelezők kijátszására irányul.

A feltételek fennállnak, ezért a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában hivatkozottak szerint a szerződéseket a felperes eredményesen támadta meg.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerint a jogügylet eredményes megtámadása esetén a Ptk. érvénytelen szerzésekre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. A felszámoló és a hitelező érvénytelenség címén kérheti az eredeti állapot helyreállítását és a vagyontárgyra a vagyontárgy elidegenítését követően alapított és közhiteles nyilvántartásba bejegyzett jog törlését is. Ezért helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az adásvételi szerződések és azok módosítása érvénytelenek.

Ahogy arra az elsőfokú bíróság is helyesen utalt, az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvénytelensége esetén az eredeti állapot helyreállítása és ezzel összefüggésben az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdonjog törlése, illetve visszajegyzése érvénytelenségi perben történik. Az érvénytelenségi per megindításához a keresetiségi jog az érvénytelenségi okokat és jogkövetkezményeket szabályozó Ptk.-án (kivételesen külön jogszabályon pl.: a Cstv.-én) alapul. A Ptk.-án, Cstv.-én alapuló érvénytelenségi kereset és az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti törlési kereset céljában, jellegében egymástól alapvetően eltérő, két jogvédelmi eszköz. Az érvénytelenségi per a szerződési jogi sérelem orvoslását célzó kötelmi jogi per. A törlési per ezzel

szemben dologi jogi per, ingatlan-nyilvántartási jogorvoslat, mert valamely dologi jog védelmére szolgál (3/2010. (XII.6.) PK vélemény 1) pont indokolása).

Ingatlanokra kötött szerződések érvénytelensége esetében tehát a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja, valamint az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés ab) pontja szerint az érvénytelenség jogkövetkezményeként kérhető az eredeti állapot helyreállítása során a tulajdonjog törlése, visszajegyzése. Azonban az ingatlanok a III. rendű alperestől már a IV. rendű alperes tulajdonába kerültek árverési vétel címén.

A Ptk. 120. § (1) bekezdése szerint aki a dolgot hatósági határozat vagy árverés útján jogszerűen szerzi meg, tulajdonossá válik, tekintet nélkül arra, korábban ki volt a tulajdonos. E rendelkezés ingatlan árverésre nem vonatkozik.

Az ingatlan felett - annak lefoglalásával - az adósnak (III. rendű alperes) megszűnt a rendelkezési joga, az ingatlan értékesítéséről a Vht. 115. §-a szerint a végrehajtó intézkedett. A III., IV. rendű alperes helyes hivatkozása szerint ilyenkor az értékesítés árveréssel, hatósági úton történt (Ptk. 120. §). Az árverési vevő tulajdonjoga nem az adóstól származik, hanem végrehajtási kényszeraktuson alapul, az adós (III. rendű alperes) és az árverési vevő (IV. rendű alperes) között kötelmi jogviszony nem jött létre. A Ptk. a szerződésekre vonatkozó általános szabályai a felek közötti jogviszonyra vonatkoznak. A hatósági árverésen alapuló tulajdonszerzésekre tehát - átruházás hiányában - a szerződésekre vonatkozó általános szabályok nem alkalmazhatók. Ebből következően - ellentétben - az elsőfokú bíróság megállapításától, a volt tulajdonos nem igényelheti jogszerűen az árverési vétel - mint közvetlen jogszerzőnél - a Cstv. 40. § (1) bekezdése alapján az érvénytelenség megállapítását (EBH 2011/2310., EBH 2008/1862., EBH 2005/1302., EBH 2004/1045., BH 2011/342., BDT 2007/1554., BDT 2008/1863., BH 2002/146., EBH 2001/520.).

A Vht. 207. § (1) bekezdése értelmében a végrehajtó törvénysértő intézkedése, illetve intézkedésének elmaradása ellen a fél, vagy más érdekelt kifogást terjeszthet elő a végrehajtást foganatosító bírósághoz, a törvényes határidő alatt.

Jelen esetben a felperes nem a végrehajtó törvénysértő eljárására, hanem a IV. rendű alperes rosszhiszeműségére hivatkozott, és ezért kérte az I-II. rendű alperesek javára az eredeti állapot helyreállításaként a tulajdonjog visszajegyzését.

A Ptk. 120. § (1) bekezdése szerinti szerződmód eredeti tulajdonszerzés. Azonban az árverési vevő (akár ingó, akár ingatlan árverés esetén) nem válhat tulajdonossá, ha rosszhiszemű volt, de még a jóhiszemű vevő sem szerezhetsz ingatlanon tulajdonjogot, ha az adós nem volt tulajdonos (EBH 2004/1045, EBH 2005/1302. BDT 2008/1863., BDT 2006/1380., BDT 2012/2818.).

A Ptk. 120. § (1) bekezdése szempontjából a jogszerző nem tekinthető jóhiszeműnek akkor, ha kellő gondosság mellett tudnia kellett arról, hogy a határozat alapjául szolgáló tények valótlanok (Inyvtv. 5. § (3) bekezdés, EBH 2005/1302.). Akkor sem, ha szándéka - a jogszerűség látszatát keltve - mások, így különösen az ingatlanon jogosultsággal rendelkező zálogjogos hitelező kijátszására irányul, az eredeti szerződmódból származó tehermentes tulajdonszerzésre irányulva.

A IV. rendű alperes, mint végrehajtást kérő a második sikertelen árverést követően a Vht-ben biztosított jogánál fogva bejelentette, hogy árverésen kívül meg kívánja szerezni az ingatlanok tulajdonjogát. A törvény lehetőséget biztosított a végrehajtást kérő részére, hogy a kikiáltási áron alul, beszámítással szerezzen tulajdonjogot. Így a IV. rendű alperes - a felperest, mint jelzálogjogos hitelezőt megelőzően - az ingatlanok tulajdonjogát vételár fizetése nélkül beszámítással szerezte meg. A korábbiakban kifejtettek szerinti magatartások láncolata, és azok egymást követő rövid időbelülisége: az I., II. rendű alperes által a tartozáselismerő nyilatkozatok megtétele, az azok alapján I., II. rendű alperes ellen indított végrehajtási eljárás, az I. és II. rendű alperes által

elidegenítési tilalom ellenére megkötött adásvételi szerződések, a III. rendű alperes által tett tartozásátvállaló nyilatkozat és az adásvételi szerződések módosítása, mind azt támasztja alá, hogy a felek célja az volt, hogy a IV. rendű alperes az I.-II. rendű alperesek ingatlanait, a cégek vagyonát megszerezze. A IV. rendű alperesnek tudnia kellett, hogy az ennek elérésére szolgáló szerződések hitelező kijátszására irányulnak, ezért rosszhiszemősége megállapítható.

Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdése szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését, az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti törlési per alapja tehát a bejegyzés érvénytelensége. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érvénytelenségének leggyakoribb oka az, ha az annak alapjául szolgáló jogügylet érvénytelen, azonban nem kizárólagosan ez képezheti alapját (3/2010. (XII. 6.) PK vélemény 1. ponthoz fűzött indokolás).

Így tehát jelen esetben a IV. rendű alperes rosszhiszemősége miatt tulajdonjogot nem szerzett, az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés aa) pontja alapján lehetőség van a tulajdonjogának törlésére.

Így jelen esetben lehetőség van a IV. rendű alperes tulajdonjogának törlésére az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés aa) pontja, és ezáltal a köztes jogvesztő III. rendű alperes tulajdonjogának törlésére, az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés ab) pontja alapján, és az I.-II. rendű alperesi adósok tulajdonjogának visszajegyzésére eredeti állapot helyreállítása címén, a felperes jelzálogjogával terhelt, az I., II. III. és IV. rendű alperes mindezek türéseire köteles.

Az I.-II. rendű alperesek ingatlanait az elidegenítésük pillanatában végrehajtási jogok is terhelték, azonban azok visszajegyzéséről a bíróságnak intézkedni nem kellett, mivel azok a végrehajtási eljárások az I.-II. rendű alperes ellen elrendelt felszámolási eljárások megindulására tekintettel, a Cstv. 38. § (1) bekezdésében foglaltak alapján egyébként is megszüntetésre kerültek.

Jelen ügyben egyes ingatlanok a IV. rendű alperes által továbbértékesítésre kerültek az elsőfokú eljárás ideje alatt.

A perfeljegyzést követően történt értékesítés kapcsán az ítéletábra megjegyzi, a perfeljegyzés célja, hogy a kérelmező az ingatlanon fennállt jogát, követelését a per folyamatban léte alatt bekövetkezett változások ellenére is biztosítsa (BDT 2014/5/87.). A perfeljegyzéshez kétféle joghatás fűződik, egyrészt a tény bejegyzését követően az ingatlanra jogot szerző személyek jóhiszeműnek már nem minősülnek, másrészt a perben hozott ítélet hatálya kiterjed mindenkire, aki a perfeljegyzés után szerzett jogot akkor is, ha a felperes a további jogszerzőt nem vonja perbe (BDT 2013/2868.). Így a további jogszerzők perben állása nélkül volt az ügyben lehetőség határozathozatalra.

A fentiek szerint az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét részben eltérő jogi indokolással - és a rendelkező rész átszövegezésével - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban vesztes III.-IV. rendű alperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján viselik az általuk lerótt fellebbezési eljárási illetéket, valamint kötelesek az eljárási költség megfizetésére a pervesztes felperes részére, melynek összegszerűségét az ítéletábra a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése, és (5) bekezdése alapján állapította meg.

S z e g e d , 2015. év április hó 9. napján.

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó sk.

Dr. Béri András sk.. Válik Edina sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő