

Győri Ítéltábla
Gf.II.20.055/2016/6/I.

A Győri Ítéltábla a dr. Gálosi Vera ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Orosz Éva ügyvéd által képviselt I. r., "J" ügyvéd által képviselt II. r., III. r. és IV. r., a Dr. Tóka Ügyvédi Iroda által képviselt V.r., a Kelényi Ügyvédi Iroda által képviselt VI. r. és dr. Ihász Lajos ügyvéd által képviselt VII. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a **Település 2i** Törvényszék 2016. január 28. napján kelt 9.G.40.075/2011/232-I. számú részitélete - valamint az ide egyesített, a Győri Ítéltábla előtt Gf.II.20.056/2016. számú ügyben a **Település 2i** Törvényszék ugyancsak 2016. január 28. napján kelt 9.G.40.075/2011/232-II. számú részitélete ellen - az I-IV.r. alperesek által 236. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság G.40.075/2011/232-I. és G.40.075/2011/232-II. számú részítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a szerződéskötést megelőző ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása során a felperes tulajdonjoga - a **település 1-i** hrsz. alatt felvett ingatlan kivételével - az V. r. alperes jelzálogjogával terheltlen kerül visszajegyzésre.

Kötelezi az I.-IV. r. alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül a felperesnek 1.000.000,- (egymillió) forint másodfokú perköltséget.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperesi jogelőd - helyesen a felperes, korábbi nevén "A" Kft. - a per tárgyát képező **Település 1 ...** hrsz. alatti ingatlan tulajdonosként 1369-11/2002. ügyiratszámom apartmanszálló felépítésére rendelkezett építési engedéllyel. A felperes tulajdonosa 2003. július 2. napjától 2007. április 20. napjáig a "B" Kft. volt, annak 2003. 09.18. napjától tagja, 2004. szeptember 20. és 2007. március 6. napja között pedig ügyvezetője volt a III. r. alperes. A "B" Kft. a felperes üzletrészét 2003.05.09. napján 110.000.000,-Ft vételár ellenében szerezte meg.

A III. r. alperes tagja és egyben ügyvezetője volt az "C" Kft-nek - a továbbiakban **finanszírozó** - mely az ingatlanra tervezett **építési beruházás megvalósítása érdekében** 2003. október 8. napján 1.320.000. euróra vonatkozó **kölcsönszerződést kötött** az V. r. **alperesi pénzügyintézettel**, melyre tekintettel az V. r. alperes javára a kölcsön és járulékaik erejéig a per tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjog került bejegyzésre. 2003. december 16. napján 1.200.000. euró kölcsönt az V. r. alperes jóvá is írt a finanszírozó bankszámláján. A "B" Kft. a finanszírozó által nyújtott kölcsönből vásárolta meg a felperesi üzletrészt.

A III. r. alperes 2004. évben ki kívánt szállni a projektből. Ennek érdekében a VI. r. alperes későbbi élettársa - "D", a felperes "B" Kft-beli tagtársa - "B" Kft.-ből történő kiválása után 2004. végén, illetve 2005. elején előzetesen megállapodott a tanú 3 ügyvezetése mellett működő "E" Kft-vel - a továbbiakban **kivitelező** -, hogy a finanszírozó által a felperes részére kölcsönként biztosítandó bruttó 262 millió forint vállalkozási díj felhasználásával és ellenében a kivitelező felépíti a tervek szerint az ingatlanegyüttest. Ezzel párhuzamosan megállapodás jött létre arra vonatkozóan is, hogy a III. r. alperes "B" Kft.-ben fennálló **üzletrészt** egymás között egyenlő arányban 120 millió forintért **megvásárolja** a kivitelező tagja és ügyvezetője (a perben nem álló tanú 3) és a VI. r alperes, akik az ingatlant üdülési jogok eladása útján hasznosítják, s ennek üzleti eredményéből fizetik vissza az építkezéshez felhasznált kölcsönt a finanszírozó részére. Az üzletrész ilyen módon történő értékesítésével térült volna meg a III. r. alperes érdekkörében a „telekvásárlás” érdekében eszközölt 110.000.000,-Ft összegű tőkebefektetés. A VI. r. alperes helyett az üzleti döntéseket ténylegesen a háttérben meghúzódó élettársa, "D" hozta meg.

A fentiek végrehajtása érdekében a III. r. alperes, valamint tanú 3 és a VI.r. alperes **2005. december 21. napján megállapodást kötött egymással a felperesi üzletrész lépcsőzetes megvásárlásáról.** A "B" Kft. - képviselőjében a III. r. alperes járt el - 2006. december 15. napján eladta a felperesi üzletrész 25-25 %-át VI.rendű alperes neve és tanú 3 részére és az ugyanekkor kelt társasági szerződésmódosítás alapján III.rendű alperes neve önálló képviselői joga a felperes vonatkozásában megszűnt, a VI. r. alperes is a felperes ügyvezetője lett, az ügyvezetők aláírási joga együttesé vált. A felperesi üzletrész másik felének értékesítésére 2007. január 31. napján került sor, ugyancsak 25-25 %-os megosztásban tanú 3 és a VI.r. alperes részére. A cégnyilvántartás szerint a III. r. alperes ügyvezetői minősége 2007. március 6. napján szűnt meg, de 2007.01.31. napjától képviselői joga törléséig a III. r. alperes a felperes képviselőjében formálisan már nem járt el, szerződést nem írt alá.

A felperes nevére szóló építési engedély módosításra került (849-7/2005. ügyszám), 2005. június 27. napján vált jogerőssé, s ezen jogerős engedély alapján került sor a 18 lakásos lakóépület megépítésére a meglévő épületek részleges elbontása mellett. A kivitelezési munkák elvégzésére **2006. január 4. napján** a felperes és a kivitelező. között **vállalkozási szerződés** jött létre.

A kivitelezés finanszírozására **2005. december 7. napján** a felperes (mint adós) és a finanszírozó (mint hitelező) között **kölcsönszerződés jött létre**, mely alapján a felperes a kölcsönt 2007. december 31. napjáig tartozott visszafizetni. A vállalkozási szerződésben foglalt kivitelezési munkák kapcsán a kivitelező által számlázott 261.960.000.Ft bruttó vállalkozói díj a felperes részéről a finanszírozó által biztosított összegből került megfizetésre.

2007. február 1. napján - a III. r. alperes üzletrészenek teljes értékesítését követő napon - a felperes (a VI. r. alperes képviselte mellett) bizományosi szerződést kötött az **"F"** Kft-vel - a továbbiakban **bizományos** -, a megépítendő apartmanszálló lakóegységeinek üdülési jogai értékesítésére, mely értékesítés a megállapodás megkötését követően, de még a használatbavételi engedély kiadása előtt megkezdődött. A felperes a vevőkkel üdülőhasználati jogot alapító szerződést kötött a perbeli ingatlanokra, s a jogosultak üdülés céljára az egyes apartmanokat igénybe is vették. Az üdülési jog értékesítése folyamatos volt, még 2009. május 5. napján is kötöttek ilyen szerződést.

A földszint-emelet- tetőtér vonatkozásában egyaránt 6-6-6 lakás kialakításával felépített épületre **Település 1** Polgármesteri Hivatalának Jegyzője 3958-9/2007. számú határozatával adott **használatbavételi engedélyt**, az ingatlant a felperes **"G"** Hotel néven timesharing /szálloda funkcióval üzemeltette.

2009. évre a felperes - különböző jogcímenek és jogosultak irányában fennálló - végrehajtási eljárás megindulásának közvetlen veszélyével járó **jelentős tartozást** halmozott fel. A VI. r. alperes 2009.07.22. napján lemondott ügyvezetői tisztről, e naptól a felperes új ügyvezetője a VII. r. alperes lett.

A felperes a keresettel támadott ingatlan **adásvételi szerződést 2009. július 31. napján** kötötte meg az I. r. alperessel, mint vevővel. A szerződés szerint az ingatlant a szerződéskötés időpontjában az **"H"** Áramszolgáltató Zrt. javára a villamos berendezés elhelyezését biztosító használati jog a **"I"** Nyrt. Javára vezetékgjog az V.r. alperes javára 1.320.000. euró és járulékai erejéig jelzálogjog, valamint a finanszírozó javára bejegyzett, 2009. augusztus 15. napján lejáró vételi jog terhelte, az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint ezen túl per-, igény- és tehermentes. A vételár 1.150.000. euró volt, melyet az I. r. alperes a finanszírozó felé fennálló felperesi tartozás átvállalásával a szerződéskötés napján fizetett meg.

A szerződést **"J"** ügyvéd szerkesztette és ellenjegyezte, az nem tartalmazta a felperes finanszírozó felé fennálló (átvállalt) tartozásának jogcímét és összegét, s utólag sem volt rekonstruálható az, hogy a finanszírozó ténylegesen milyen mértékű kölcsönt folyósított a felperes részére, s az sem, hogy 2009. július 31. napjáig a felperes adósként milyen összeget fizetett vissza a finanszírozónak.

Az I. r. alperes az ingatlant 18 albetétes társasházzá alakította (**Település 1** belterület ... hrsz.), valamennyi albetétét terhelte az V.r. alperes javára 1.320.000. euró és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog.

2010. július 15. napján a VII.r. alperes is lemondott ügyvezetői tisztéről, a felperes új ügyvezetője "K" lett, míg tagja "K" és "L", egyúttal a felperes székhelye **Település 2**, számra, neve "A" Kft-ről "M" Kft-re módosult.

A Komárom-Esztergom Megyei Bíróság mint cégbíróság 2011. január 19. napján kelt, 2011. február 11. napján jogerőre emelkedett Cgt..... számú, végzésével a felperesi gazdálkodó szervezetet a Csődtörvény 22.§ (2) bekezdése alapján megszüntnek nyilvánította és hivatalból - a fizetéseképtelenség vizsgálatának mellőzésével - elrendelte felszámolási eljárás kezdeményezését. A Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 6.Fpk.11-11-070313/9. szám alatti végzésével elrendelte a felperes felszámolását. Felszámolóként a Portfólió Befektetési és Vállalkozási Kft-t jelölte ki. A felszámolás kezdő időpontja: 2011. április 15. napja. A felperes könyvelője 2011. júniusában csak részlegesen adta át a felperes iratanyagát a felszámolónak.

A felperes ellen több per volt folyamatban, a Keszthelyi Városi Bíróság előtt 1.P.20.946/2010. szám alatt folyamatban volt perből értesült arról a felszámoló, hogy korábban a felperes tulajdonát képezte a **Település 1** belterület ... hrsz. alatti ingatlan. A felszámoló a per tárgyát képező adásvételi szerződést 2011. július 7. napján szerezte be a "N" Földhivaltól. A felszámolási eljárás során 41 hitelezői igény került bejelentésre, melyből 37 üdülőhasználati jog kapcsán került előterjesztésre. A hitelezői igények összességében mintegy 48 millió forint összegben kerültek nyilvántartásba vételre, az üdülőhasználati jog értékesítésével kapcsolatosan a károsultak becsülhető száma 225 fő, az okozott kár feltételezett mértéke 250 millió forint.

2011. július 29. napján az I. r. alperestől a II. r. alperes szerezte meg adásvétel címén a **település 1-i .../A/1, A/2, A/9, A/10, A/12, A/14, A/15, A/17. hrsz. alatti ingatlanok**, a III.r. alperes pedig a **település 1-i .../A/3, A/4, A/8, A/11, A/13. hrsz. alatt felvett ingatlanok**, míg a IV.r. alperes a **település 1-i .../A/5., illetve A/6. hrsz. alatti ingatlanok tulajdonjogát** ugyancsak tartozásátvállalással megfizetett vételárra történő hivatkozás mellett.

* * *

A felperes 2011. július 14. napján a bírósághoz érkezett, többször módosított **elsődleges keresetében a Cstv.40.§ (1) bekezdés a/ pontja** és a rPtk.237.§ (1) bekezdése alapján kérte a felperes és az I. r. alperes között 2009. július 31. napján kelt adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, továbbá a **Település 1** belterület .../A/1-4, 6, 8-15, 17. hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában - az I. r. alperes illetve a II.-IV.r. alperes között létrejött újabb adásvételi szerződések rPtk.117.§ (1) bekezdésére alapított érvénytelensége folytán - a II-IV. r. alperesek javára bejegyzett tulajdonjog törlését és eredeti állapot helyreállítása címén a felperes tulajdonjogának visszajegyzését. Kérte, hogy kötelezze a bíróság a Ptk.98.§-a alapján a fenti ingatlanok birtokba adására a II-IV.r. alperest.

A II.-IV.r. alperessel szemben érvénytelenség hiányában előterjesztett **másodlagos keresetében** - a rPtk.203.§ (1) és (2) bekezdése alapján - az ingatlanok újabb átruházását

megvalósító szerződések relatív hatálytalanságának megállapítását, s annak jogkövetkezményeként azt kérte, hogy kötelezze a bíróság a II-IV.r. alpereseket annak tűrésére, hogy a felperes követelését végrehajtás útján a fent felsorolt ingatlanokból kielégíthesse. Az V. r. alperessel mint jelzálogjog jogosulttal szemben a fenti keresetek tűrése iránt terjesztett elő kérelmet. (100. sorszám alatti összefoglalt kereset, 230. számú irat, 232. számú jegyzőkönyv) A per tárgyának értékét - az időközben értékesített albetétekre is figyelemmel - az ingatlanok könyv szerinti nyilvántartási értéke alapján 247 millió forintban jelölte meg.

A **Település 2i** Törvényszék G.40.083/2012. számú, ide egyesített perének I. és II. r. alperesével, jelen per VI. és VII. r. alperesével szemben - a Cstv.33/A.§ (1) bekezdése alapján - annak megállapítását kérte, hogy, mint a felperes ügyvezetői 48.978.712.Ft erejéig a magánvagyonukkal kötelesek helytállni.

A Cstv.40.§ (1) bekezdés a/ pontja szerinti tényállási elemek kapcsán rámutatott, hogy **_a vagyonsökkenés** nem a mérleg alapján vizsgálándó, a Cstv. az aktív vagyont védi, s jelen esetben a felperesi gazdasági társaság **egyetlen aktív vagyonának átruházására került sor**, emiatt az ingatlan eladása önmagában vagyonsvészést valósított meg, s vagyonsvészésnek minősül az üdülési jogok jogosultjai által be nem fizetett évi minimálisan 36 millió forint fenntartási díj kiesése is. A bírói gyakorlat szerint, ha az adós egyetlen aktív vagyontárgya átruházására került sor, a vagyonsökkenés akkor is megvalósulhat, ha ezzel párhuzamosan egyes hitelezői követelések is megszűnnek. (BDT 2011.2474) A támadott ügylethez kapcsolódóan az adós tartozásainak csökkenése mellett az aktív vagyonelemek csökkenése miatt a hitelezők kielégítési aránya romolhat.

Az ingatlan forgalmi értékét 350-400 millió forintban jelölte meg. Álláspontja szerint szabadpiaci forgalomban a szerződésben írt értéknél 50-100 millió forinttal magasabb áron lehetett volna értékesíteni az ingatlant, s ebben az esetben minden hitelezői igény kielégíthető lett volna. Adásvételi szerződéseket csatolt annak igazolására, hogy **Település 1** településen egy lakás m² ára milyen mértékű, azonban ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványt nem terjesztett elő.

Rámutatott, hogy - az üdülési jogok értékesítése után - a felperes 2008. december 31-i mérlege 575.349.000.Ft (az ingatlan értékéből és az ahhoz kapcsolódó követelésekből álló) eszközvagyon mutatott. (40/F/2) Ezzel szembeállítva a szerződés szerint átvállalt kötelezettséget (1.150.000. euró), úgy ügyletkori árfolyamon (266,4.Ft/euró) a felperes kötelezettségei a tartozás átvállalásával 306.395.000.Ft-tal csökkentek. Az ennek alapján kalkulált vagyonsvészés **a mérleg szerinti eszközérték és a kölcsön összegének különbözeteként 268.954.000.Ft**, melyet a 2009. évi mérlegnek kellett volna tartalmaznia, azonban az nem készült el, az alapjául szolgáló bizonylatai eltűntek.

Kiemelte, hogy a finanszírozó és a felperes közötti - a kölcsön összegét sem tartalmazó - kölcsönszerződést mindkét oldalon a III. r. alperes írta alá. Bizonyítatlan, hogy ténylegesen milyen összegű volt eredetileg a kölcsön és ellenszolgáltatásként milyen összegű, a finanszírozó felé fennálló felperesi kölcsöntartozás átvállalására került sor az I. r. alperes

részéről. Emiatt az I. r. alperesnek kellene igazolni, hogy a forgalmi értékkel arányos volt a felperestől átvállalt hitel. Önmagában az, hogy az V. r. alperes kimutatta a finanszírozó kölcsöntartozását, nem jelenti egyben azt is, hogy a felperes finanszírozó felé fennálló tartozása is ezzel egyező volt.

Értékelendő az is, hogy egy **teljeskörűen berendezett** és minden szükséges berendezési-felszerelési tárggyal ellátott szálloda került értékesítésre, ugyanakkor az adásvételi szerződésben még utalás sincs a berendezési tárgyakra, holott ezek értéke is 100 milliós nagyságrendű volt.

A család ügylettel összefüggő tudattartalom kapcsán előadta, hogy a **rosszhiszeműség és az ingyenesség** a Cstv.40.§ (3) bekezdése azon fordulata alapján **vélelmezett, mely** az azonos személy vagy gazdálkodó szervezet **befolyása alatt** működő gazdálkodó szervezetek egymás közötti szerződéskötése esetén irányadó. A szerződéskötés elhatározása és a vevő személyének kiválasztása egyértelműen a III. r. alperestől származott, ha nem terhelték volna üdülési jogok az ingatlant, úgy a vételi joggal rendelkező finanszírozó tulajdonszerzése lett volna életszerű.

A vélelmen túlmutatóan is kifejtette, hogy a felperesi gazdasági társaság tulajdonosi szerkezete, annak változásai, az ügyvezetők személyében bekövetkező változások és az egyéb peradatok alapján az ingatlant 2009. július 31. napján megvásárló **I. r. alperes** (a III. r. alperesen keresztül) **tudott arról**, (illetve tudnia kellett arról), **hogy a vétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan nagyszámú magánszemély bír üdülőhasználati joggal**, emiatt a szerződő felek szándéka a hitelezők kijátszására irányult. Az üdülőhasználati jog vevői részére több évig folyt az értékesítés, a vevők az üdülési lehetőséget igénybe is vették. A felperesi gazdasági társaság nevét az internetes keresőbe beírva a mai napig megjelenik az üdülési jogot értékesítő bizománys neve.

Már a felperes 2007. évi mérlegében is követelésként szerepel az értékesített üdülési jogok ellenértéke 114.516.000.Ft összegben, melyből tudnia kellett a finanszírozónak (s így a III. r. alperesnek is), hogy a felperesnek olyan nagy összegű kintlévősége áll fenn, mely részben fedezet lehetne a követelésére. A támadott szerződés megkötését röviddel megelőzően 2009. július 22. napján mondta fel a finanszírozó - a felperes csupán részleges teljesítésére hivatkozással - a felperesnek nyújtott kölcsönt. A finanszírozó háttérében álló III. r. alperesnek tudnia kellett a felperes gazdálkodásáról, várható bevételeiről is, hiszen számára fontos volt a hitel visszafizetésének forrása

A 2009. július 29. napján kelt felperesi taggyűlési jegyzőkönyv utolsó mondata egyértelműen utalt is az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terheket meghaladó szerződéses jogosultakra. Az adásvételi szerződés 7. sz. melléklete pedig kifejezetten az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terhekre korlátozott teherátzállására tekintettel tartalmazta a III. r. alperes azon nyilatkozatát, hogy a felperes és annak tagjai valamennyi a finanszírozóval szemben fennálló kötelezettségét kiegyenlítettnek tekinti.

A per tárgyát képező ingatlanra vonatkozó 2007. április 30. napján kelt -teljesedésbe nem ment - ingatlan adásvételi előszerződésben a felperes ügyvezetőjeként eljárva a VI. r. alperes tájékoztatta a leendő vevőt (a "O" Kft.-t), hogy az ingatlant ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett üdülőhasználati jogok terhelik, tehát e terheket a felperes más vevő esetében sem titkolta el. (35/F/1)

A per során meghallgatott "D", tanú 3 tanúk vallomása, illetve az I. r. alperesi törvényes képviselő és a III. r. alperes személyes előadása is azt támasztotta alá, hogy az I. r. alperesnek tudnia kellett arról, hogy az adásvétel a felperesi társaság hitelezőinek kifizetésére irányult.

Az I. r. alperesi gazdasági társaságot csak röviddel a szerződés megkötését megelőzően (2009. május 28. napján) jegyezte be a cégbíróság **Település 3**, szám alatti székhellyel, mely azonos volt a finanszírozó ("C" Kft.) székhelyével, mely utóbbi gazdasági társaságnak a felperesi kölcsöntartozás miatt vételi joga állt fenn a szerződés tárgyát képező ingatlanon. A felperes korábbi tulajdonosa a "B" Építőipari Kft. 2010. október 18. napján beolvadt a finanszírozóba, melynek 2007. február 21. napjától a III. r. alperes mellett "P" a tagja, kézbesítési megbízottja pedig a keresettel támadott okiratot szerkesztő és ellenjegyző "J" ügyvéd.

Az I. r. alperes törvényes képviselője 2005. szeptember 21. napjától törvényes képviselője volt egy olyan gazdasági társaságnak is (az **Q.Kft.**-nek), melynek tulajdonosa volt a III. r. alperes is. E körülmény már jóval a szerződéskötést megelőző időpontban a kettőjük közötti bizalmi viszony fennálltát feltételezi. Az I. r. alperes e-mail címe ...@....at <mailto:...@....at> volt, ügyvezetője és egyszemélyes tulajdonosa az a "R" volt, aki az ügyletkötéskor a III. r. alperes barátnője, majd 2010. augusztus 21. napjától házastársa.

A felperes és a bizományos között az üdülési jogok értékesítésére vonatkozóan létrejött szerződést 2007. február 1. napján ugyan a VI. r. alperes írta alá, ebben az időpontban azonban a III. r. alperes is ügyvezetője volt még a felperesnek, így egy ilyen jelentőségű ügyletről tudnia kellett. Ebből következően az ingatlant későbbiekben megvásárló I. r. alperes tagjának és ügyvezetőjének is tudnia kellett az ingatlant terhelő üdülési jogokról.

Életszerűtlen a napi gyakorlatban az, hogy jelentős jelzálogjoggal terhelt ingatlant úgy vásárol meg a vevő, hogy egy harmadik személy felé fennálló hitelt vállal át hozzá. A felperes tulajdonosai az ingatlan értékesítése során irracionálisan jártak el, mert az ügylet megkötésével a felperes további működtetése bizonyosan lehetetlenné vált, míg annak hiányában feltehetően az ügyvezetés és a tulajdonosok szándékán múlt volna az, hogy a felszámolást elkerüljék. Ugyanakkor az üdülési jogok eltitkolásával bűncselekmény gyanúját vállalták a felperes tulajdonosai, holott az ügylet csupán egyetlen hitelező (a finanszírozó) számára volt kedvező. A felperes felszámolása esetén ugyanis a finanszírozó követelése csak a Cstv.57.§ (1) bekezdés f/ pontjába, míg az üdülési joggal rendelkező magánszemélyek követelése (a kedvezőbb) Cstv.57.§ (1) bekezdés d/ pontjába került volna besorolásra.

Az ingatlan értékesítése után további gazdasági tevékenységet a felperes már nem fejtett ki, majd tagjai olyan személyek részére értékesítették az üzletrészeiket, akik közismerten - s nem reorganizációs céllal - csődbe ment gazdasági társaság felvásárlásával foglalkoznak („cégtemető”).

Az újabb átruházásokkal összefüggő - a II.- IV. r. alperessel szembeni - keresettel összefüggésben arra hivatkozott, hogy az I. r. alperes érvényes szerződésen alapuló tulajdonszerzésének hiányában **a további átruházások is érvénytelenek.**

* * *

Az I-IV.r. alperesek a kereset elutasítását kérték.

Arra hivatkoztak az elsődleges kereset kapcsán, hogy az első szerződés **nem minősíthető csalárd ügyletnek**, a Cstv. 40.§ (1) bekezdése a) pontja szerinti tényállási elemek nem valósultak meg. Az első adásvételi szerződésre visszavezethetően a felperes terhére **vagyonsökkenés** nem állapítható meg. Az általuk felkért "S" értékbecslő az ingatlan ügyletkori forgalmi értékét 1.020.000. euróban (274.500.000.Ft-ban) határozta meg (46/A/2), a szerződésben átvállalt kölcsön (1.150.000 euró) ezt meghaladta. A felperes a vagyonsökkenést téves adatok alapján munkálta ki, az üdülési jog értékesítésének bevételeiből (216.890.312.Ft) elmulasztotta levonni a bizományost megillető 50%-os mértékű jutalékot, a költségeket és a befolyt összeg adóvonzatát. Az pedig a nyomozati eljárás során beszerzett szakvélemény szerint sem állapítható meg, hogy az üdülési jogok mikor, milyen mértékben, milyen összegben kerültek értékesítésre, s milyen mértékben történt meg az üdülési jogok vételárának kifizetése és milyen mértékű visszafizetési kötelezettség áll fenn a vevők elállása és felmondásai miatt.

A felperes finanszírozó felé fennálló kölcsöntartozásának mértéke soha nem volt vita tárgya (megegyezett a finanszírozó V. r. alperes felé fennálló bankhitel tartozás összegével). A finanszírozó felperesnek nyújtott kölcsönét a 2006. évi mérleg kiegészítő melléklete 240.154.000.Ft-ban, a 2007. évi mérleg kiegészítő melléklete 286.493.000.Ft-ban, míg a 2008. évi mérleg kiegészítő melléklete 305.821.000.Ft-ban tünteti fel.

Az I. r. alperesnek módjában állt volna végrehajtási eljárás során tehermentesen - az általa átvállalt tartozásnál alacsonyabb összeg ellenében - árverésen is megvenni az ingatlant. A finanszírozó követelése pedig nem a Cstv.57.§ (1) bekezdés f/, hanem a Cstv.57.§ (1) bekezdés b/ pontjába sorolandó.

A vevő tudattartalma kapcsán rámutattak, hogy az I. r. alperes törvényes képviselője és a III. r. alperes között a támadott szerződés megkötésekor még nem állt fenn olyan személyes kapcsolat, mely alapján feltételezhető lenne, hogy a III. r. alperesen keresztül tudomással bírt volna a csalárd ügylet szempontjából releváns körülményekről, sőt ezekről maga a III. r. alperes sem tudott. A III. r. alperes felperesben fennálló üzletrészét 2007. január 31. napjával eladta, ügyvezetői tisztségéről lemondva kivált a felperesi cégből, annak későbbi ügyleteivel - így az üdülési jogok értékesítésével - sem volt tisztában. A kiterjedt nyomozati eljárás

során sem merült fel adat arra, hogy a III. r. alperes bármilyen szinten részt vett volna az üdülőhasználati jogok értékesítésében. Vételi jog jogosultjaként sem ismerte a felperes gazdálkodásának általános körülményeit, és nem tudott arról, hogy az ingatlant üdülési jogok terhelik, illetve, hogy az ingatlan értékesítésének időpontjában a felperes már a közüzemi díjakat sem tudta rendezni. Ha tud az üdülési jogokról, mint terhekről, úgy a III. r. alperes (az V.r. alperessel együtt) az üdülőhasználati jogok értékesítéséhez csak akkor járult volna hozzá, ha az értékesítés bevétele a finanszírozó bankhitelének törlesztésére fordítódik, hiszen ennek hiányában a finanszírozó biztosítéka szűnt volna meg.

"R" az ingatlan értékesítésekor még nem volt a III. r. alperesnek sem barátnője, sem házastársa. Az I. r. alperes, mint ingatlanforgalmazó értékesítési céllal vásárolta meg az ingatlant, e körülmény az adásvételi szerződésben rögzítésre is került. A felperes által az I. r. alperes részére megküldött kimutatás is egy működő szálloda költségeit sorolta fel, sem ez, sem a 2009. július 29-én kelt felperesi taggyűlési jegyzőkönyv nem utalt üdülési jogok léteire. Amennyiben a felperes az I. r. alperes törvényes képviselőjét informálni akarta volna az üdülési jogokról, úgy a kimutatás tartalmazta volna e speciális értékesítési formával kapcsolatos bevételeket és költségeket is. A fentiek miatt az I. r. alperes nem tudhatott sem az üdülési jogokról, sem a felperes fizetésektelenségét veszélyeztető helyzet fennálltáról. A szerződés megkötésekor az elvárható gondosságot tanúsította, s az általa jóhiszeműen, megfelelő ellenérték mellett megkötött adásvételi szerződés az ingatlan-nyilvántartási törvény 5.§-a szerinti közhitelesség elve alapján nem tekinthető érvénytelennek. Nincs olyan törvényi szabályozás, mely a családi érdekeltségbe tartozó személyek tulajdonszerzését tiltaná, vagy a jelentős ellenérték fejében történő szerzést rosszhiszeműnek minősítené, csak azért, mert bármelyik vevő a ... család érdekeltségi körébe tartozna.

A II.-IV. r. alperesek rámutattak, hogy a II. r. alperes az általa megszerzett ingatlanokért 153.140.000.Ft-ot, a III. r. alperes 105.800.000.Ft-ot, , a IV.r. alperes 100.000. eurót fizetett. (A IV.r. alperesnél figyelembe vették, hogy ezek a lakások korábban a recepció feladatát látták el, így átépítésük szükséges, s a vételár megfizetésével az ingatlan tehermentesítésére került sor.) Az érvénytelenség megállapítása esetén a felperes jogalap nélkül gazdagodna a tehermentesen a tulajdonába kerülő ingatlanokkal. Az alperesek teljesítései folytán 2011. július 31. napján az V. r. alperes felé fennálló bankhitel tartozás 668.269,13 euróra, közel a felére, majd 2012. május 31. napjáig további törlesztés folytán 624.894,13 euróra csökkent.

Az V. r. alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az alperesi védekezés kapcsán a felperes rámutatott, ha a felépítmény kivitelezési költsége önmagában 262 millió forint volt, akkor az ingatlan értéke a telekkel és a teljes berendezéssel együtt szükségképpen meghaladja a II-IV.r. alperes által beszerzett, magánszakértői véleményben kimutatott 274.500.000. Ft-os értéket, mely amiatt sem irányadó, mert az ingatlant komplexumként (egyben) értékeli és nem lakásonként. Csak a per tárgyát képező lakások 305 millió forintért kerültek az alperesi védekezés szerint

értékesítésre, ugyanakkor a támadott ügylet még a teljes ingatlant érintette, annak berendezési tárgyaival együtt.

* * *

Az elsőfokú bíróság G.40.075/2011/232-I. számú részítéletében megállapította a felperes és az I. r. alperes között 2009. július 31. napján a **Település 1** belterület ... hrsz-ú ingatlan vonatkozásában megkötött adásvételi szerződés, valamint az I. és a II-IV. r. alperesek között létrejött további adásvételi szerződések érvénytelenségét. Megállapította, hogy a **Település 1** belterület .../A/1, A/2, A/3, A/4, A/6, A/8, A/9, A/10, A/11, A/12, A/13, A/14, A/15, A/17. hrsz-ú ingatlanok tulajdonjoga a felperest illeti meg. Megkereste a "N" Földhivatalt, hogy eredeti állapot helyreállítása címén a fenti ingatlanokra vonatkozóan a felperes tulajdonjogát jegyezze vissza a II-IV.r. alperesek tulajdonjogának törlése mellett. Az V.r. alperest a fentiek tűrésére kötelezte. Kötelezte az I-IV.r. alperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 4.670.000.Ft ügyvédi munkadíjat, 500.000.Ft útiköltséget, és 50.400.Ft egyéb költséget perköltség címén. Kötelezte az I-IV.r. alperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az illetékügyben eljáró hatóság külön felhívása alapján a magyar államnak 900.000.Ft feljegyzett elsőfokú eljárási illetéket.

G.40.075/2011/232-II. számú részítéletével a II., III. és IV. r. alperest az I. számú részítéletben megjelölt ingatlanok felperesi birtokba adására kötelezte.

Megállapította, hogy az ügylet a hitelezők kijátszására irányult. Célja az volt, hogy biztosítsa, hogy a felperes **egyetlen aktív** (bevéfelszerzésre is alkalmas) **vagyontárgya** teljes egészében a III. r. alperes érdekkörében maradjon. Azon magyarázat kivételével, hogy az ügylet a hitelezők kijátszására irányul, e cél elérésére alkalmas és egyszerűbb módja lett volna az, ha a finanszírozó él a vételi jogával. A támadott szerződéssel az I. és III. r. alperes azt a látszatot keltette, hogy az I. r. alperes per-, teher- és igénymentes ingatlant vásárol, s ezáltal nagyszámú hitelező jogszerű igényét kijátszva szerezte meg az I. r. alperes az ingatlant, míg a felperes vagyon hiányában szükségképpen fizetéseképtelenné vált.

A felperest - a finanszírozótól átvállalt kölcsöntartozáson és az üdülési jogokkal kapcsolatos kötelezettségeken túl is - számos adósság terhelte. Miután a gazdasági társaság egyetlen aktív vagyona értékesítésre került, megszűnt annak lehetősége, hogy az üdülési jogok jogosultjain keresztül vagy az ingatlan egyéb (szállodai) hasznosításával a felperes folyamatos bevételt szerezzen.

Kiemelte, hogy a felperes **sikerrel igazolta, hogy** a per tárgyát képező ingatlant megvásárló **I. r. alperes tudott arról (illetve tudnia kellett arról), hogy a vétel tárgyát nagy számú magánszemély üdülőhasználati joga terheli.** A III. r. alperes személyére tekintettel fennállónak tekintette a Csődtv.40.§ (3) bekezdésében foglalt vélelmet az I., illetve II. r. alperes ügylete vonatkozásában, illetve a régi Ptk.203.§-a szerinti vélelmet a IV. r. alperes vonatkozásában.

Rámutatott, hogy a bizonyítási eljárás adatai (a perben feltárt szervezeti összefonódások, személyi összefüggések és a tanúvallomások) a **vélelmen túlmutatóan is** kifejezetten azt támasztották alá, hogy a III. r. alperes az üdülési jogok fennálltáról a szerződéskötést megelőzően tudomással bírt.

A III. r. alperes - részben a per látókörébe nem kerülő háttér megállapodások alapján - közvetett projekthitel nyújtói pozíciójából eredően **mintegy tulajdonának tekintette** a per tárgyát képező ingatlant, illetve a projektet. Egyoldalúan módosította a megállapodásokat, elszámolásokat, s azok feltételeit, a projekt sorsára mindvégig lényegi ráhatása volt. Nyomon követhető volt a III. r. alperes személye és ügyleti tevékenysége a projekt indulásától (2003.) egészen a határozathozatalig, hiszen az ingatlan jelenleg is a III. r. alperes és hozzátartozói érdekeltségi körének tulajdonát képezi. A felperes tagjai (tanú 3 és a VI. r. alperes) a III. r. alperes által irányítottan az általa megjelölt feltételek szerint jártak el. Az általuk megvásárolt üzletrészek ellenértékének is a projekthitel volt az egyik forrása, ennek hiányában nem magyarázható mással az, hogy a tartalmában és alanyában elkülönülő fizetési kötelezettségek időben miért kerültek összekapcsolásra.

A **szervezeti összefonódások** kapcsán rámutatott, hogy az I. r. alperes alapítására röviddel a keresettel támadott szerződés megkötését megelőzően került sor és az I. r. alperes székhelye is azonos volt a finanszírozó székhelyével, ugyanakkor az I. r. alperes egyéb érdemleges működésére vonatkozó peradat nem áll rendelkezésre, ami mind arra mutat, hogy az I. r. alperes létesítésére kifejezetten a perbeli adásvétel érdekében került sor.

A **személyi összefüggések** kapcsán értékelte, hogy az I. r. alperes törvényes képviselője és a III. r. alperes között szoros magántermészetű kapcsolat állt fenn már az ügyletkötés időpontjában is, mely utóbb házassághoz vezetett. Az I. r. alperes e-mail címe (...@....at <.....@....at>) is már az ügylet időpontjában fennálló kapcsolatra utal. Kiemelte, hogy a per során megdőlt az I. r. alperes ügyvezetőjének és egyszemélyi tulajdonosának **"R"** nek az a nyilatkozata, hogy csak 2006. szeptemberében ismerte meg a III. r. alperest, hiszen 2005. szeptemberétől bizonyítottan ügyvezetője volt a III. r. alperes tagsága mellett működő, de II. r. alperes tulajdonában álló **"Q"** Kft-nek, mely bizalmi viszonyt feltételez és életszerűtlenné teszi az I. r. alperesi törvényes képviselő azon előadását, hogy egy álláshirdetés kapcsán ismerte meg a III. r. alperest.

A felperesnek 2007. április 20. napjáig az a **"B"** Építőipari Kft. volt a tagja, mely 2010. október 18. napján beolvadt a finanszírozóba, utóbbinak pedig a III. r. alperes, valamint **"P"** volt a tagja, kézbesítési megbízottjuk pedig a perbeli adásvételi szerződést is készítő és ellenjegyző **"J"**.

Értékelte, hogy **"R"** maga adta elő azt, hogy 2009. elejétől tudomása volt arról, hogy a III. r. alperesnek a **település 1-i** projekttel problémái vannak, mert a felperes nem fizette meg a kölcsön kamatait a finanszírozó részére. E nyilatkozat is arra utal, hogy az I. r. alperesi törvényes képviselő közelről ismerte a III. r. alperes anyagi ügyeit. Az I. r. alperesi törvényes képviselő a III. r. alperessel egybehangzóan nyilatkozott arról, hogy a III. r. alperes bárkinek értékesítette volna - az adósság átvállalása esetén - az ingatlant.

"D" és tanú 3 tanúvallomása is azt támasztotta alá, hogy az I. és III.r. alperesnek tudnia kellett a felperes hitelezőinek kijátszására irányul az ügylet, a III.r. alperes folyamatosan értesült a felperes gazdálkodásáról és bevételeiről és még 2009. júliusa előtt, tudomást szerzett az üdülési jogok értékesítéséről. Életszerűtlennek minősítette azt a védekezést, hogy a felperes mint adós vagyoni helyzetéről a kölcsön felmondásával kapcsolatos döntés meghozatala kapcsán semmilyen információval nem rendelkezett a III. r. alperes, hiszen következetesen végig követhető volt a projekt teljes tartama alatt, hogy elsődlegesen a III. r. alperes érdekei érvényesültek a kötelmek és biztosítékok rendszerében. A III. r. alperes tudomásszerzésére utal az is, hogy az eredetileg társasházra szóló építési engedély már 2005. évben a szállodai funkció szerint került módosításra.

A finanszírozó által nyújtott hitel 2007. december 31. napjáig kellett volna, hogy megtérüljön, erre csak az eredeti koncepció, a társasházi lakások értékesítése esetében lett volna esély (tőke kivét jellegű jövedelem mellett). A ténylegesen szállodai jellegű hasznosítás mellett nem lehetett volna ilyen rövid idő alatt kitermelni az ingatlan létrehozásához szükséges beruházások ellenértékét megtestesítő kölcsönt, így életszerűtlen, hogy ennek tudatában vált volna ki a projektből a III. r. alperes. Az eredeti koncepció helyébe lépő üdülési jogok értékesítése viszont - mivel egyszeri tőkebevétel mellett rendszeres bevételt is szolgáltatott - a tulajdonjog értékesítése hiányában is megteremthette volna a projekt finanszírozás fedezetét.

A bizonyítékok összességében történő értékelése mellett egyértelműnek tekintette, hogy eleve abban állapodott meg a III. r. alperes, illetve a felperes tagjaként tanú 3 és a VI. r. alperes, hogy a banki projekthitel felvétele biztosítja annak anyagi forrását is, hogy a III. r. alperes érdekeltségébe tartozó 110 millió forintos befektetés megtérüljön, emellett az üdülési jogok folyamatos értékesítése bevételi forrást jelentett volna az V. r. alperes felé fennálló finanszírozói kölcsön visszafizetéséhez.

Rámutatott az elsőfokú bíróság arra is, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján megállapíthatatlan, hogy ténylegesen milyen összegben finanszírozta az ingatlan megépítését a finanszírozó, s az sem állapítható meg, hogy 2009. július végén milyen összegű volt a felperes finanszírozó felé fennálló tartozása, s ebből következően a perbeli adásvételi szerződés szerinti ellenérték is meghatározhatatlan. Önmagában az, hogy az V. r. alperes a finanszírozó tartozását kimutatta, nem jelenti azt, hogy a felperes ugyanezen összeggel tartozott volna a finanszírozónak, a felperes különféle forrásból és eltérő teljesítési helyekre történő törlesztései folytán a fennálló kölcsön mértéke nem állapítható meg.

* * *

Mindkét részítélet megváltoztatása és a velük szembeni kereset elutasítása iránt az I-IV. r. alperes terjesztett elő fellebbezést.

Arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság részítéletei **megalapozatlanok**, megállapításai iratellenesek. Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás

gyakorlatilag szó szerint azonos az alperesi ellenkérelem tényállításaival, ahol eltér, ott olyan feltételezéseken alapuló megállapításokat tesz (pl. a per látókörébe nem került háttér megállapodásokból von le következtetést), melyre ítélet nem alapítható.

Az alperesi oldal minden esetben tényállítást tett, megfelelő bizonyítékokat terjesztett elő, míg a felperes csupán homályos utalásokat és célzásokat tett, melyek ellentétesek voltak a már becsatolt okirati bizonyítékokkal, állításait nem igazolta, ennek ellenére az elsőfokú bíróság a felperes bizonyítatlan előadásának adott helyt.

Iratellenesnek minősítették a részítélet azon megállapítását mely szerint tanú 3 és a VI. r. alperes által megvásárolt üzletrész vételára 120 millió forint lett volna, ezt sem az üzletrész átruházási szerződések, sem az egyéb peradatok nem támasztották alá. Ugyanígy jogsértő az a megállapítás, hogy már az üzletrész értékesítésekor arról lett volna szó, hogy az üdülési jogok eladásából kívánják a vevők kifizetni a felépítendő ingatlan ellenértékét. tanú 3 és a VI. r. alperes akkori célja az ingatlan egészének eladása volt egy üdülési jogokat értékesítő cég felé, mely terv nem valósult meg. Iratellenes a részítélet azon megállapítása is, hogy a **Település 1 .../A/5, 7, 16 és 18. hrsz. alatti ingatlanok** nem kerültek az I. r. alperes tulajdonába, majd általa értékesítésre. Ez megtörtént és a bevétellel az I. r. alperes a finanszírozó V. r. alperes felé fennálló kölcsöntartozását csökkentette

A szerződések nem érvénytelenek, az I-IV.r. alperesek jóhiszemű, az ingatlant ellenérték fejében megszerző és az ügylet során kellő gondosságot tanúsító személyek, akik a közhiteles ingatlan-nyilvántartás alapján jártak el. A finanszírozó és a felperes közötti kölcsöntartozás ténye és mértéke a pert megelőzően soha nem volt vitás, azt a peranyaghoz csatolt főkönyvi kivonatok is alátámasztják. Igazolt a hitel V. r. alperes részéről történő folyósítása, annak a felperes részére történő átutalása és a beruházás megvalósulása is.

Ezzel szemben a felperes minden ténybeli alap nélkül állította, hogy a felperes szándéka **a hitelezők kijátszására irányult**. A bejegyzett jelzálogjog miatt az üdülőhasználati jogot vásárlók nem hivatkozhatnak alappal arra, hogy nem tudtak a felperest terhelő hitelről, így az I. r. alperes szándéka nem is irányulhatott a hitelezők kijátszására. Arra vonatkozóan, hogy a III. r. alperes és rajta keresztül az I. r. alperes törvényes képviselője e jogokról tudott, az ítélet is csak feltételezéseket tartalmaz, de ennek ténye semmivel nem igazolt.

A Cstv.40.§ (1) bekezdés a/ pontja szerinti - jelen esetben hiányzó - tényállási elemként a felperes **vagyonának csökkenése**, az éppen akkor következne be, ha az eredeti állapotot helyreállítanánk és az ingatlant a hitel és annak kamatai újra terhelnék. A felperesnek kára az ügylet folytán nem keletkezett, nem bizonyította szakértővel az ingatlan az adásvételi szerződésben meghatározottól eltérő értékét, illetve azt, hogy a mérlegekben szereplő hiteltartozás összegét az ingatlan értéke meghaladta volna. Ugyanakkor az ügylet eredményeként a felperes hitelállománya lényegesen csökkent, a beruházási hitel kikerült kötelezettségei közül, s ez rendkívüli bevételt eredményezett a felperes oldalán, **az ingatlan értékénél is nagyobb összegű követeléstől szabadult**. A valós értéken történő szerzést támasztja alá az is, hogy a felperes keresetében maga is hasonló pertárgy értéket jelölt meg

mint a tényleges értékesítési ár, mely összhangban állt az I. r. alperes által csatolt ingatlanforgalmi szakvélemény érték megállapításaival.

Az elsőfokú bíróság jogsértően értékelte vagyonihiányként az üdülési jog jogosultjai által befizetett évi 36 millió forint üzemeltetési összeget, az ugyanis nem került kidolgozásra, hogy a 30%-os üdülési jog értékesítés miatt hogyan aránylik ez a bevétel a teljes költségekhez. A felperes vagyonsökkenésre alapított számítása téves és hipotetikus. Arra alapoz, hogy valamennyi üdülőhasználati jog értékesítésére sor kerül, a költségeket és az adókat pedig nem vette számításba. Az üdülőhasználati jogokat két és fél év alatt csak 30%-os mértékben tudta sikerrel értékesíteni, a teljes értékesítés jövőbeni reményének gazdasági alapja nem volt, különös tekintettel arra is, hogy a bevétel jelentős része a bizományosnál maradt. Az is csak feltételezés, hogy lakásonként értékesítve mennyiért lehetett volna eladni az ingatlant, két év alatt az I. r. alperes csak öt lakást tudott a szabad piacon eladni.

A Cstv.40.§ (3) bekezdése szerinti vélelem a konkrét esetben - közeli hozzátartozói, ügyvezetői minőség, tulajdonosi pozíció és kapcsolt vállalkozás hiányában - nem alkalmazható. (Az I. és II. r. alperes nem kapcsolt vállalkozása a felperesnek.) Az I. számú részítéletben foglaltakkal szemben a III. r. alperes folyamatos ráhatása a projektekre nem volt több mint egy hitelező ráhatása, s nem jelenti a felperes működésének az irányítását.

Az elsőfokú részítélet - a cégiratokkal és a tanúvallomásokkal szemben - azt sugallja, hogy a III. r. alperes ténylegesen nem adta el az üzletrészt, továbbra is ő maradt a felperesi gazdasági társaság tényleges irányítója. Ebben az esetben azonban a felperesi társaság soha nem került volna felszámolás alá és nem értékesített volna üdülőhasználati jogokat. **A felperes felszámolása** még az üdülőhasználati jogok ellenértékének maradéktalan megfizetése mellett **sem volt elkerülhető**, a kölcsönt meghaladóan jelentős egyéb tartozásai is voltak, erről azonban csak a szerződéskötés után, a közmű átírása során szereztek tudomást az alperesek.

Az üdülőhasználati jogokról a III. r. alperes sem szerzett tudomást, így az erre vonatkozó információt az I. r. alperesnek sem adhatta tovább. tanú 3 és a VII. r. alperes akként nyilatkozott, hogy a támadott szerződés megkötésekor nem tájékoztatták az I. r. alperest az üdülőhasználati jogokról. VII.rendű alperes neve VII. r. alperes a felperes ügyvezetőjeként kifejezetten a tehermentességre vonatkozó nyilatkozatot tett a szerződésben és hitelt érdemlő vallomása szerint sem tájékoztatta sem a III. r. alperest, sem az I. r. alperes törvényes képviselőt arról, hogy a "G" Hotel nem hotelként, hanem üdülőhasználati jog értékesítő helyként működik.

Az üdülőhasználati jogok léte az 1/2009. (VII.29.) számú felperesi taggyűlési határozat sem utal és az ilyen jellegű működés az I. r. alperes részére megküldött költségkimutatásból sem volt megállapítható. Az üdülőhasználati jog kapcsán indított „próbaperben” a jogerős ítélet ugyancsak megállapította, hogy az I. r. alperesnek nem volt semmilyen információja arról, hogy üdülőhasználati jog terheli az ingatlant.

Az elsőfokú ítélet olyan személyek tanúvallomásaira alapította döntését, akik saját felelősségük alóli mentesülése érdekében nyilatkoztak arról, hogy a III. r. alperes tudott az üdülési jogokról. Ezen tanúktól a III. r. alperesnek nem volt lehetősége kérdezni a tárgyaláson, ha az alperesek lehetőséget kaptak volna, hogy tanú 3 felé feltehessék kérdéseiket, bizonyítható lett volna, hogy a III. r. alperes csak a perbeli ügylet után szerzett tudomást az üdülőhasználati jogok létéről.

tanú 3, a VI. és VII. r. alperes már csak azért sem tájékoztatta a III. r. alperest az üdülőhasználati jogok értékesítéséről, mert ahhoz a III. r. alperes csak akkor járult volna hozzá, ha azok ellenértéke vételárként befolyik, hitel törlesztéseként az V. r. alperes bankszámlájára. Ugyanakkor a banki kimutatások minimális, még a kamatokra sem elégséges befizetést igazolnak. 2007. január 31. napjától kezdődően nem voltak olyan jellegű törlesztések az V. r. alperes bankszámlájára, vagy a finanszírozó részére, amely arra utaltak volna, hogy a felperes az üdülőhasználati jogok értékesítéséből jelentős bevételhez jutott volna. Az üdülőhasználati jogok megkötés nélküli értékesítése és az ellenérték szabadon történő felhasználása a III. r. alperes érdekeivel ellentétes volt, mert az üdülőhasználati jogok értékesítésével a finanszírozó biztosítéka szűnt meg, illetve csorbult.

Az elsőfokú ítéletben megállapítottakkal szemben a III. r. alperes elől azért titkolták el ezt az ügyletet, mert annak kitervelője az a "D" volt, akivel a III. r. alperesnek gazdasági elszámolási vitája állt fenn. "D" szerepéről az üdülőhasználati jogok kapcsán csak jelen perben értesült a III. r. alperes, így ellentétes a tanúvallomásokkal az ítélet azon megállapítása miszerint a III. r. alperes tevékenyen részt vett volna az üdülőhasználati jogok értékesítésében. Az üdülőhasználati jogokat értékesítő bizományossal a tárgyalásokat "D" folytatta teljhatalmú megbízottként és egyetlen irat sem említi, hogy vele a III. r. alperes találkozott volna. A nyomozást megszüntető határozat is kizárja a III. r. alperes szerepét az üdülőhasználati jogok értékesítésében, továbbá a bizományos törvényes képviselőjének, "SZ" nek a tanúvallomása is a nyomozást megszüntető határozat megállapításait támasztotta alá.

* * *

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú részítéletek helybenhagyását kérte.

Megismételte előadását a csalárd ügylet törvényi feltételei megvalósulása (vagyoncsökkenés, hitelezők kijátszása, a rosszhiszeműség) körében. Rámutatott, hogy amennyiben a felperes 2008 évi mérlege szerinti 165.098e,-Ft követelés behajtható lett volna, úgy a felperes utolsó vagy korábbi tulajdonosai ezt nyilvánvalóan meg is teszik. A hiányosan átadott iratanyagban azonban behajtható követelés nyomára sem bukkant.

Korábbi előadásával összhangban hivatkozott a kölcsön mértékét megkérdőjelező, követhetlenné tevő peradatokra. A hitelezők kijátszására irányuló szándék kapcsán rámutatott, hogy amennyiben a finanszírozó szándéka egyenes, úgy vételi jogával maga élt volna, ehhez képest az egész konstrukció azt a látszatot kívánta kelteni, hogy egy teljesen kívülálló számára értékesítették a felperes egyetlen aktív vagyonát. Az I. r. alperes az

500.000,-Ft törzstőkét meghaladóan vagyonnal nem rendelkezett, komoly vevőként szóba sem jöhetett volna, csak a III. r. alperes ráhatása segíthette hozzá az ügyletnek, mely alapján vételár teljesítése nélkül - az üdülési jogoktól mentes - tulajdonjogot szerezhetett, ami ellen a VI. r. alperes tiltakozott is. A csalárd célzatot támasztja alá - az ugyancsak vételár teljesítés nélküli - továbbértékesítés ténye is. Az I. r. alperes rosszhiszeműségét igazolja az okiratszerkesztő ügyvéd által is ismert 1/2009 (VII.29.) sz. felperesi taggyűlési határozat azon kitétele, mely a „szerződésekben meghatározott jogosultak hozzájárulására” utal. Az "T" és házastársa által - eltérő ténybeli és jogi alapon - indított próbaper I. r. alperes tudomásával kapcsolatos megállapításai jelen ügyben nem relevánsak.

A III. r. alperes tudattartalmával összefüggésben a tanú 3 és "D" vallomásában foglaltakat - az elsőfokú bíróság tájékoztatása és felhívása ellenére - meg sem kísérelték más módon cáfolni az alperesek. Az I. r. alperesi ügyvezető és a III. r. alperes nyilatkozataiból pedig egyértelmű, hogy a III. r. alperes felperesbeli tagsága megszűnése után is sajátjaként kezelte azt ingatlant, tudnia kellett, hogy a cége által nyújtott kölcsön miként térülhet.

A VII. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú részítéletek helybenhagyását kérte.

* * *

- Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást - a peres iratok tartalma alapján - annyiban **helyesbíti**, hogy a perbeli ingatlan tulajdoni lapján jelzálogjogosultként bejegyzett "U" AG jogutódja, az V. r. alperes, annak helyes neve "Ü" AG., illetve a IV. r. alperes tulajdonszerzésére nem 2011.07.29. napján, hanem 2011. május 12. napján és tehermentesen került sor. (1/F/12.) A per tárgyát képező, 2011.07.31. napján kelt szerződéssel az I. r. alperes az ingatlan egészét megszerezte.
- Mellőzi a 232-I. számú részítélet indokolásából annak tényállásként történő megállapítását, hogy a III. r. alperes, illetve tanú 3 és a VI. r. alperes (mint vevők) között már a III. r. alperes "B" Kft.-ben fennálló üzletrészenek értékesítése kapcsán arra vonatkozó megállapodás jött volna létre, hogy a vevők az ingatlant üdülési jogok eladása útján hasznosítják, s ennek üzleti eredményéből fizetik vissza az építkezéshez felhasznált kölcsönt.
- A megállapított tényállást **azzal egészíti ki**, hogy "D" a felperes üzletrészt megvásárló "B" Kft. tagja volt 2003. március 19. és 2003. szeptember 12. napja között és 2003. március 19. napjától 2003. július 8. napjáig e gazdasági társaság ügyvezetője. A "B" Kft.-nek 2003. március 19. napjától többségi, utóbb közvetlen befolyással rendelkező tagja volt a finanszírozó, , illetve 2003. szeptember 18. napjától tagja a III. r. alperes, aki 2003. szeptember 11. és 2004. március 1. napja között e Kft. ügyvezetője is volt. (81. sorszám alatt csatolt cégmásolat) "D" és a III. r. alperes között megromlott a viszony, "D" "B" Kft.-ből történő kiválása után (és kapcsán) végrehajtási eljárásba torkolló elszámolási vita alakult ki "D" és a III. r. alperes között. A "B" Kft. üzletrészt utóbb megvásároló tanú 3 "D" barátja, a VI.r.

alperes pedig "D" élettársa volt, mely körülményről - e pert megelőzően - a III. r. alperes nem szerzett tudomást.

- A bizományos és a felperes között elszámolási vita alakult ki az üdülési jog értékesítése során a bizományoshoz befolyt ellenérték megosztása kapcsán. A bizományos ügyvezetője ("SZ") ellen indult büntetőeljárásban kirendelt szakértő véleménye alapján sem volt megállapítható az, hogy a vitatott összeg mennyiben tartozik a bizományos és mennyiben a felperes vagyonába. (40/F/1 szám alatti nyomozást megszüntető határozat)
- A felperes mint zálogkötelezett és az V. r. alperes mint zálogjogosult között a per tárgyát képező ingatlan vonatkozásában 2003. október 20. napján létrejött jelzálogjogot alapító okirat 7. pontja szerint, amennyiben az ingatlan tulajdoni lapjára harmadik személy javára végrehajtási jogot jegyeznek be, abban az esetben a finanszírozónak nyújtott hitel minden további rendelkezés nélkül teljes egészében esedékes és végrehajthatóvá válik. (46/A/1. alatt csatolt szerződés)
- Az ingatlan kivitelezési munkáinak rész-számlái alapján a kivitelezés költsége 261.960.000.Ft volt (81/A/2. szám alatt csatolt számlák), mely költség a **szálloda berendezési- felszerelési tárgyai** beszerzési költségét nem tartalmazta. Az építkezés befejezése az V.r. alperes és a finanszírozó számára is a projekt végét jelentette. a szálló berendezése és felszerelése munkáiban és azok finanszírozásában a finanszírozó, illetve a III. r. alperes már nem vett részt.
- A finanszírozó képviselőjében "J" ügyvéd 2008. január 2. napján kelt levelében felszólította a felperest az építkezéshez nyújtott 262 millió forint kölcsön és kamatai visszafizetésére. 2008. február 12. napján megismételte felszólítását azzal, hogy a tartozás helyes összege 1.150.000. euró, avagy - 2008. február 29. napjára számítottan - 298.705.056.Ft. (36. sorszám alatti irat)
- A finanszírozó által nyújtott hitel biztosítékként 2008. július 8. napján közjegyzői okiratba foglalt **vételi jog alapítására vonatkozó szerződés jött létre.** (1/F/11.) A kölcsön visszafizetésének (módosított) határnapja 2009. június 1. volt. A kölcsön lejáratára ellenére a finanszírozó nem vételi jogával élt, hanem közjegyzői okiratba foglaltan 2009. június 22. napján felmondta a kölcsönt.
- A felperes 2009. július 22-i taggyűlésének jegyzőkönyve szerint a VI. r. alperes lemondott ügyvezetői tisztségéről, a felperes új ügyvezetője a VII. r. alperes lett. A felperes 2009. július 29-én kelt 1/2009. (VII.29.) taggyűlési határozata szerint felhatalmazták az ügyvezetőt, hogy a társaság tartozásainak kiegyenlítése érdekében az ingatlan tulajdonjogát - az azt terhelő tartozások fejében - szerződés aláírásával átruházhassa. A határozat tartalmazza, hogy „a társaság tagjai tudomásul veszik, egyúttal az ügyvezető figyelmét felhívják arra, hogy az ingatlan elidegenítésének vagy bármilyen módon történő megterhelésének érvényességéhez **az ingatlan**

tulajdoni lapjára bejegyzett, valamint a társaság által kötött szerződésekben meghatározott jogosultak hozzájárulása szükséges." (97/A/1.)

- A 2009. július 31. napján kelt **adásvételi szerződés 2.2. pontja** értelmében az I. r. alperes az ingatlant megtekintett állapotában, minden jogi és ténybeli tartozékával, **berendezési tárgyaival együtt vásárolta meg**, melyeket az eladó birtokolt és használt, vagy annak birtoklására és használatára jogosult volt. **Az adásvételi szerződés** jótállásra vonatkozó **7.1. pontja** szerint az eladó jótáll azért, hogy az ingatlan tulajdona harmadik személyek tényleges vagy vélt birtok és használati jogaitól és igényeitől - a jelen szerződésben rögzítetteken túlmenően - mentesen száll át a vevőre és a vevő az ingatlanon az itt rögzített terheken felül tehermentes és korlátozástól mentes tulajdont szerez. A szerződés 1.2. pontja kizárólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terheket sorolta fel.(1/F/3)
- Az adásvételi szerződés **6. számú mellékletét** képezte a finanszírozó (mint vételi jog jogosultja) ügylethez történő hozzájárulása, míg **7. számú mellékletét** a finanszírozó átvállalt tartozással kapcsolatos nyilatkozata, melyben a III. r. alperes akként nyilatkozott, hogy a finanszírozó által 2005. december 7. napján nyújtott, összesen 1.155.000. euró pénzkölcsönből eredő felperesi tartozás kiegyenlítettnek tekintendő azzal, hogy az I. r. alperes a per tárgyát képező ingatlant kizárólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjogokkal, illetve terhekkal együtt szerzi meg. Az átvállalt tartozás mértékét e nyilatkozat sem jelölte meg.
- A per tárgyát képező adásvételi szerződés megkötése után **bérleti szerződés is létrejött**, az I. r. alperes és a felperes között, melynek keretében az ingatlant visszabérelte a felperes (51. számú jegyzőkönyv 11. oldal 3. bekezdés III. r. alperes személyes előadása; I. r. alperesi törvényes képviselő nyilatkozata 91. sorszám alatti jegyzőkönyv 2. bekezdés)
- Az I. r. alperes e-mail címe alapításától (...@....at <....@...at>), mely azonos volt a finanszírozó email címével (1/F/7.), székhelye is azonos volt a finanszírozóéval és a II. r. alperesével. A felperes korábbi tulajdonosa a **"B"** Építőipari Kft. 2010. október 18. napján beolvadt a finanszírozóba, melynek 2007. február 21. napjától a III. r. alperes mellett **"P"** a tagja. A IV. r. alperes ugyancsak a III. r. alperes hozzátartozója.
- Az üdülőhasználati jogot vásárló **"T"** és **"V"** felperesek keresetet terjesztettek elő jelen per felperesével mint I. r. alperessel és jelen per I. r. alperesével mint II. r. alperessel szemben az általuk kifizetett üdülőhasználati díj és járulékai visszafizetése iránt. E keresetet a Keszthelyi Városi Bíróság 1.P.20.946/2010/32. számú ítéletével a II. r. alperessel szemben elutasította, míg az I. r. alperest (jelen per felperesét) a kereset szerint marasztalta. Az ítélet a Zala Megyei Bíróság Pf.21.057/2011/4. számú ítéletével emelkedett jogerőre. (29. sorszám alatti irat)

- A felperes felszámolására irányuló kérelem 2011. február 22. napján került benyújtásra. (1/F/2.) Az APEH ...Végrehajtási Osztálya azonban már 2008. június 5. napján végrehajtást rendelt el a felperessel szemben, mely csupán 2009. március 12. napján került megszüntetésre. (1/F/2.)

Az így kiegészített tényállás alapján az I-IV. r. alperesek fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság - a fenti helyesbítéssel és kiegészítéssel - a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges körben feltárta, s azt helyesen állapította meg, érdemi döntése is helytálló. Emiatt az I. és II. sz. részítélet megváltoztatására az ítéletábra a fellebbezésben foglaltak alapján nem látott lehetőséget, túlnyomórészt az elsőfokú ítélet indokolásában foglaltakkal is egyetért, azt azonban szükségesnek tartja - részben a fellebbezésben foglaltak miatt - az alábbiakkal kiegészíteni és helyesbíteni.

Mellőzte az ítéletábra a részítélet indokolásából annak tényállásként történő megállapítását, hogy a III. r. alperes, illetve tanú 3 és a VI. r alperes (mint vevők) között már a III. r. alperes **"B"** Kft.-ben fennálló üzletrészenek értékesítése kapcsán megállapodás jött létre arra vonatkozóan, hogy a vevők az ingatlant üdülési jogok eladása útján hasznosítják, s ennek üzleti eredményéből fizetik vissza az építkezéshez felhasznált kölcsönt. A peradatok nem igazolják, hogy a III. r. alperes már ekkor (eleve) tisztában lett volna azzal, hogy üdülési jogok közvetlen értékesítésére fog sor kerülni, saját nyilatkozata alapján csak az igazolt, hogy felmerült annak a lehetősége, hogy egy üdülési jogokat értékesítő cég részére kerül sor az ingatlan értékesítésre.

A rendelkezésre álló bizonyítékok értékelése kapcsán rá kíván mutatni az ítéletábra arra, hogy a fenténél pontosabb tényállás megállapítását az zárta ki, hogy a felperes iratai hiányosan kerültek átadásra a felszámoló részére.

I. **Vagyonszőkkenés:**

A Cstv. 40.§ (1) bekezdés a/ pontja alapján az adós nevében a felszámoló az ún. „csalárd ügyletek” megtámadására jogosult. **A kereset sikeréhez a felperesnek három konjunktív feltételt kell igazolnia.** Azt, hogy a szerződés vagy az adós jognyilatkozata folytán az **adós vagyona csۆkkent** (objektív feltétel), illetve azt, hogy az adós oldalán a **hitelezők kijátszására irányuló szándék** állt fenn, illetve az adóssal szerződő fél is **rosszhiszemű volt**, tudott vagy tudnia kellett arról, hogy az adós szándéka a hitelezők kijátszására irányul (szubjektív feltételek). Más érvénytelenségi jellegű alakzatokhoz hasonlóan a csalárd ügylet törvényi tényállási elemeinek megvalósulását is az ügylet létrejöttének időpontjára vetítetten kell vizsgálni.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a perbeli esetben a csalárd ügylet valamennyi (mind a szubjektív, mind az objektív) feltételének fennállta megfelelően igazolt.

Már a Cstv. 40.§-ának 2004. április 30-ig hatályos rendelkezéseihez kapcsolódó 3/2008. számú PJE is követelményként fogalmazta meg a hitelezők kijátszására irányuló, az adós vagyonát csökkentő jogügylettel szemben (a Cstv. Korábbi 40.§ (1) bekezdés c/ pontja), hogy a felek a szerződést annak tudatában kössék meg, hogy **az adós hitelezői nem vagy nem olyan módon jutnak hozzá a követelésükhöz, mint ahogy a szerződés megkötése nélkül hozzájutottak volna.** Ez azt jelenti, hogy a vagyonsökkenést eredményező ügylet folytán a hitelezők - a törvényben foglalt kielégítési sorrendre is figyelemmel - igényükhöz nem vagy kisebb hányadban jutnak hozzá ahhoz képest, mintha az ügyletkötésre nem került volna sor.

A jogintézmény célja az, hogy az ilyen jellegű ügyletekkel elvont vagyon visszakerüljön az adós vagyonába. Éppen emiatt a Cstv.40.§ (1) bekezdése a) pontja nem követeli meg az érvénytelenségi alapú tényállás megvalósulásához azt, hogy az ügylet a hitelezők kijátszására irányuló szándéknak megfelelő eredményt el is érje - e körülmény sokszor csak a felszámolási eljárás menetében, gyakran annak késői szakában lenne biztonsággal megállapítható - csak az törvényi követelmény, hogy arra irányuljon. **Eredményként elegendő azt igazolni, hogy a szerződés az adós (aktív) vagyonának csökkenését eredményezte.**

A felperes keresetét nem a Cstv. 40.§ (1) bekezdés b) pontjára alapította (ingyenesség, feltűnően aránytalan értékkülönbözöt), emiatt a felperesi érveléssel szemben a vagyonsökkenés meghatározása szempontjából nem annak volt jelentősége, hogy az ügylet időpontjában a finanszírozó felé fennálló (és átvállalt) kölcsöntartozás és az átruházott vagyon forgalmi értéke miként aránylott egymáshoz, hanem annak, hogy az átruházott vagyonon belül az ingatlan forgalmi értéke miként aránylott az V. r. alperes privilegizált követeléséhez. A felperes felszámolása esetén ugyanis az V. r. alperes jelzálogjoggal biztosított követelése a Cstv. 49/D.§-a (1) és (3) bekezdése alapján privilegizált, s amennyiben a kielégítési elsőbbséget biztosító követelés meghaladta a biztosítéki ingatlan ügyletkori forgalmi értékét, úgy az ingatlan nem minősül az adós aktív vagyonának, elidegenítés hiányában sem jelent fedezetet a többi hitelező követelésére. Fordított esetben viszont az ügylet a különbözet erejéig a hitelezői igények kielégítésének alapjául szolgáló aktív vagyont vont el.

Az elsőfokú bíróság a Pp.3.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően előzetesen tájékoztatta a feleket a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről, ennek ellenére a felperes az ingatlan ügyletkori forgalmi értékének meghatározására vonatkozóan szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványt nem terjesztett elő. A forgalmi érték (annak szakkérdés jellege miatt) a felperes által csatolt egyéb iratok, összehasonlító adatok, s az egykori kivitelezési költség, s a későbbi értékesítési ár, valamint a mérlegadatok alapján nem határozható meg. **Emiatt a vétel tárgyának ügyletkori forgalmi értéke tekintetében a szerződésben meghatározottak az irányadóak** és ehhez képest vizsgálandó, hogy a szerződés érvénytelensége a Cstv. 40.§ (1) bek. a) pontja alapján mennyiben állapítható meg.

A per adatai szerint az V. r. alperes jelzálogjoggal biztosított, a finanszírozóval szemben fennálló követelése az ügylet időpontjában 1.163.391,49 € volt, míg a szerződés szerint az átruházott vagyon (beleértve a berendezési és felszerelési tárgyakat is) szerződés szerinti értéke 1.150.000€. A vételárból az ingatlanokra eső rész csak ennél kevesebb lehet, emiatt a perbeli esetben önmagában az ingatlanok átruházására tekintettel az aktív vagyon elvonása nem állapítható meg.

További két körülmény azonban feltétlen értékelést kíván:

1.) Egyrészt az, hogy a Cstv. 40.§. (1) bekezdése a) pontja megvalósulása szempontjából nem csupán az aktív vagyon fedezeti jellegének csökkenése vizsgálendő, hanem az is, hogy **összességében** az ügylet a szerződés megkötésének időpontjában **eredményezi-e azt, illetve vezethet-e arra, hogy valamely hitelező az igényéhez kisebb hányadban jut hozzá az ügylet miatt, mint anélkül.**

A konkrét ügylet sajátossága éppen abban rejlik, hogy az üdülési jog jogosultjai - elidegenítés hiányában - a felperes felszámolása esetén kötelmi jogosultként változatlanul igényelhetők volna a felperestől, majd - az ingatlan és berendezései üzemi egységként történő értékesítése esetén - az új tulajdonostól az üdülési jog értékesítésére irányuló szerződés teljesítését (azaz az ingatlan használatának biztosítását). Az üdülési jog jogosultjai pénzköveteléssel csak a szerződéseik érvénytelensége vagy a szerződés hibás teljesítése vagy a teljesítés elmaradása (lehetetlenülése) esetén léphettek volna fel.

A keresettel támadott ügylet folytán azonban az üdülési jog jogosultjainak - az üdülőhasználat lehetetlenülése folytán - pénzkövetelésük keletkezett a felperessel szemben. A velük kötelmi viszonyban álló felperes ingatlan hiányában már nem volt többé képes a szerződés teljesítésére, ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat meghaladóan tehermentes átruházást hangsúlyozó ügylet arra vezetett, hogy az üdülési jog jogosultjai az új tulajdonossal szemben sem tudtak kötelmi jogosultként sikerrel fellépni (lásd az ...- féle próbapert) Az ügylet eredményeként az üdülőhasználati jog gyakorlásának lehetetlenülése kapcsán megnyíló igényükhöz (az üdülési jog ellenértékéhez, illetve annak arányos részéhez) a teljes felperesi vagyon átruházása (a felperes vagyonának kiüresítése) miatt még részben sem juthattak hozzá.

2.) A másik értékelendő körülmény az, hogy a per tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjára az V. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog kizárólag az ingatlan (telek és felépítmény) vonatkozásában biztosított kielégítési elsőbbséget, ugyanakkor a támadott ügylet működőképes (berendezett) szálloda átruházására irányult. A **berendezési és felszerelési tárgyakra** vonatkozóan zálogjog nem illette meg az V. r. alperest, így ezek értékesítése **mindenképpen a felperesi hitelezők követelésének kielégítési alapját vonta el.** E körülmény a szerződés egésze vonatkozásában érvénytelenségi okként értékelendő, mert - a tényállás kiegészítésében részletezettek szerint - maguk a szerződő felek is osztatlan egészként kezelték a vétel tárgyát, a vételárat nem bontották meg.

Amennyiben a felperes bármely ok miatt (pl. vagyon hiányában) nem tudja folytatni az üzemeltetést, s így nem tud eleget tenni szerződéses kötelezettségének, úgy az ingatlan (felépítmény és telek) értékesítésének tényétől függetlenül a berendezési-felszerelési tárgyakból az üdülési jog jogosultjai (és az egyéb hitelezők) pénzkövetelés iránti igényüket a finanszírozóénál kedvezőbb vagy azzal azonos kielégítési rangsorban (utóbbi esetben rangsoron belül arányosan) kielégíthették volna. Az igény besorolása kapcsán a felperes érvelése a helyes, ugyanis nem a finanszírozó követelése volt a jelzálogjog folytán privilegizált, hanem az V. r. alperesé, az üdülési jog jogosultjainak igénye a Cstv.57.§ (1) bekezdés d) pontjába tartozó, míg a finanszírozóé a Cstv.57.§ (1) bekezdés f) pontjába.

II. A vélelem:

A Cstv. 40.§ (3) bekezdése 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, illetőleg az ingyenességet vélelmezni kell. Ugyancsak **vélelmezni kell a rosszhiszeműséget és az ingyenességet** az egymással közvetlen vagy közvetett összefonódásban nem álló, de **azonos személy vagy gazdálkodó szervezet befolyása alatt működő gazdálkodó szervezetek egymás közti szerződéskötése esetén.**

Az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtettekkel szemben az ítélőtábla álláspontja szerint a Cstv. 40.§-a szerinti vélelemnek kizárólag az első értékesítés vonatkozásában van jelentősége. Amennyiben az első értékesítés a vélelem miatt érvénytelennek tekintendő, a további átruházások érvénytelensége már nem a Cstv. rendelkezésein, hanem - a keresetnek megfelelően - a rPtk. 117-§ (1) bekezdésén alapul.

Helyesen mutatott rá a felperes arra, hogy az ügylet időpontjában a felperes és az I. r. alperes viszonylatában megállapítható volt a III. r. alperes befolyása alatti működés. Ennek szempontjából nem csak a tulajdonosi pozíciónak (illetve a szavazatoknak) lehet jelentősége, hanem **a döntések meghozatalára való tényleges befolyásnak is**, azzal, hogy e befolyásnak - szemben a Cstv. 33/A § (1) bekezdése szerinti befolyással - nem kell meghatározónak lenni.

A III. r. alperes felperes és az I. r. alperes irányában fennálló **befolyását igazolják** az elsőfokú ítéletben és az indokolás III. pontjában részletezettek (az I. r. alperes létrehozatalának időpontjából és vagyonának hiányából következő projekt társaság jellege; a III. r. alperes és az I. r. alperesi törvényes képviselő közötti bizalmi viszony fennállása; az I. r. alperesi e-mail cím és székhelyazonosság a finanszírozóval; a felperesi gazdasági társaság és a finanszírozó tulajdonosi szerkezete, s annak változásai; az, hogy a közműszolgáltatásból kikapcsolás elkerülése érdekében az ügyletet közvetlenül megelőzően is a III. r. alpereshez fordult a felperes, s nem az I. r. alpereshez; a III. r. alperes nyilatkozatainak a III. pontban részletezett tartalma és megfogalmazásának módja, melyből az következik, hogy tagsági jogviszonya megszűnte után is „tulajdonaként” kezelte a III. r. alperes a projektet; a felperes

2009. július 29-én kelt 1/2009. (VII.29.) taggyűlési határozata; a 2009. július 31. napján kelt adásvételi szerződés 7.1. pontja, illetve 6. és 7. számú melléklete)

A III. r. alperes fokozott érdekeltségét és befolyását támasztja alá az is, hogy közvetlenül a finanszírozó vételi jogának lejáratára előtt jött létre az ügylet és az I. r. alperes vagyonának hiánya ellenére is lemondott vételi jogáról és hozzájárult a tartozás átvállalásához.

III.

A peradatok értékelésével is megállapítható rosszhiszeműség:

Az adós felperes oldalán a hitelezők kijátszására irányuló szándék, illetve az adóssal szerződő I.r. alperes rosszhiszeműsége nem csupán a vélelem, hanem a per adatai - mint közvetett bizonyítékok - kellően zárt láncolata révén is bizonyított.

A III. r. alperes szavahihetősége megdőlt annak kapcsán, hogy mikor ismerte meg későbbi házastársát és abban a kérdésben is, hogy a szálloda berendezési és felszerelési tárgyait a finanszírozó által nyújtott hitelből kerültek-e megvásárlásra.

Előbb akként nyilatkozott, hogy az építkezés befejezése jelentette számára és a bank számára is a projekt végét és az ingatlan berendezése és felszerelése ezt követően történt, s abban már nem vett részt (51. számú jegyzőkönyv 8. oldal 2. bekezdés), mely nyilatkozata összhangban állt tanú 3 és "D" tanúk - a tényállás kiegészítésben is megjelölt - vallomásaival. (132. számú jegyzőkönyv, 14. oldal utolsó bekezdés, ide egyesített per 22. számú jegyzőkönyv 14. oldal 1. bekezdés) Ezzel szemben a per későbbi szakában már azzal érvelt, hogy az ingatlan berendezése is a finanszírozó által a felperesnek nyújtott hitelből történt meg. E kijelentése ellentétben áll a csatolt vállalkozási szerződésben szereplő vállalkozói díjjal és az ahhoz kapcsolódó számlák tartalmával és összegével, melyekből kitűnően a teljes hitel az ingatlan műszaki kialakítására fordítódott.

A III. r. alperes az I. r. alperesi törvényes képviselő személyével fennálló kapcsolatával összefüggésben akként nyilatkozott, hogy 2006. végén ismerte meg őt, 2009. végétől „számítanak egy párnak” és 2010. augusztusában házasodtak össze. Ugyanakkor a peradatok szerint "R" 2005. szeptember 21. napjától ügyvezetője volt a III. r. alperes tagsága mellett működő "Q" Kft-nek (119/F/1) - mely bizalmi viszony fennállását feltételezi - és a III. r. alperes és "R" között 2007. és 2009. között már szexuális kapcsolat állt fenn. (I.r. alperesi törvényes képviselő előadása 91. sorszám alatti jegyzőkönyv 9. oldal 1. bekezdés)

A III. r. alperes alábbi perbeli nyilatkozatainak tartalma és azok megfogalmazása is azt támasztja alá, hogy nem a III. r. alperestől függetlenül, hanem éppen az ő érdekeinek megfelelően, s igénye szerint került sor ebben a formában és tartalommal a 2009. július 31. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés megkötésére. E nyilatkozatok nem értelmezhetők - az alperesi érvelésnek megfelelően - akként, hogy a III. r. alperes azokat csak mint a finanszírozó ügyvezetője és jelzálogjogosult tette.

„Azért mondtam le a 6. mellékletben a vételi jogról, mert **a projekttől, az ingatlantól meg akartam szabadulni.** Nekünk nagyon fontos volt, hogy a szálloda tovább legyen üzemeltetve az ügylet után..." (51. szám alatti jegyzőkönyv 11. oldal, 1. és utolsó előtti bekezdés) „Tudhatta, hogy a **"A"**-val megállapodott feltételek mellett bárki részére átadnám ezt az ingatlant." (51. számú jegyzőkönyv 11. oldal 1. bekezdés)

A III. r. alperes - védekezésével ellentétben - **tisztában volt a szerződés aláírásának időpontjában a felperes fizetésektelen helyzetével is.** A felperes új ügyvezetőjeként a VII. r. alperes tájékoztatta arról, hogy a közmű szolgáltatás kikapcsolása esedékes, amennyiben annak kifizetésére nem tesz intézkedéseket a III. r. alperes. (97. sorszám alatt csatolt 2009. július 30. napján kelt e-mail. Az e-mail címzettje a III.r. alperes munkatársa **"W"** volt. (98. számú jegyzőkönyv 3. oldal utolsó bekezdés)

Értékelendő, hogy az I. r. alperesi gazdasági társaságot röviddel a szerződés megkötését megelőzően (2009. május 28. napján) jegyezte be a cégbíróság **Település 3,** szám alatti székhellyel, mely azonos volt a finanszírozó (**"C"** Kft.) székhelyével, utóbbi gazdasági társaságnak a felperesi kölcsöntartozás miatt vételi joga állt fenn a szerződés tárgyát képező ingatlanon. A felperes korábbi tulajdonosa (a **"B"** Építőipari Kft.) pedig 2010. október 18. napján beolvadt a finanszírozóba, melynek 2007. február 21. napjától a III. r. alperes mellett **"P"** a tagja, kézbesítési megbízottja pedig a keresettel támadott okiratot szerkesztő és ellenjegyző **"J"** ügyvéd.

IV

Az érvénytelenség és jogkövetkezményei:

Az elsőfokú ítéletben és a fentiekben részletezettek megfelelően igazolják, hogy a felperes és - a III. r. alperesen keresztül - az I. r. alperes ügyleti akarata az ingatlan tehermentes átruházásával, illetve a jelzálogjoggal nem terhelt (nem privilegizált) aktív vagyon, a berendezési-felszerelési tárgyak átruházásával arra irányult, hogy az üdülőhasználati jogok jogosultjainak és az egyéb hitelezők igényét kijátszva, (a finanszírozó által nyújtott hitel még fennálló része átvállalása ellenében) az I. r. alperesen keresztül az ingatlan a III. r. alperes érdekkörébe visszakerüljön, s annak berendezését és felszereléseit is megszerezze.

Amennyiben felszámolás keretében kerül sor az ingatlan értékesítésére, úgy a felszámoló azt csak az üdülőhasználati jogokkal terheltlen hirdethette volna meg. Az ingatlan vételára vonatkozásában az V. r. alperes a Cstv. 49/D.§ (1) bekezdése, az egyéb hitelezők pedig az ingatlan vételárából - az értékesítés költségei és a felszámolói díj, valamint a jelzálogjoggal biztosított tartozás levonása után - fennmaradó összeg, valamint a berendezési- felszerelési tárgyak vonatkozásában is csak a Cstv. 57.§-a szerinti sorrend szerint léphettek volna fel igényekkel. Ez a finanszírozó számára kedvezőtlen lett volna, a Cstv.57.§ (1) bekezdés f) pontba sorolható igényét a rangsorban megelőzte volna az V. r. alperes (Cstv 49/D.§ (1) bekezdés), az üdülési jog jogosultjainak esetleges pénzkövetelés iránti igénye (Cstv.57.§ (1) bekezdés d) pont), továbbá az adóhatóság követelése (Cstv. 57.§ (1) bekezdés e) pont).

Abban az esetben, ha a finanszírozó vételi jogával élt volna, a csalárd ügylet megvalósítására irányuló szándék méginkább nyilvánvaló, ráadásul csak a bankhitellel terhelten szerezhette volna meg a finanszírozó az ingatlant, s vételi joga nem terjedt volna ki a berendezési felszerelési tárgyakra. A vételi jog gyakorlása esetén a finanszírozónak a nyújtott kölcsön és az abból még fennálló tartozás mértékének azon bizonyítási nehézségeivel is szembe kellett volna néznie, melyekre jelen perben fény derült.

A fentiekre tekintettel a Cstv. 40.§ (1) bek. a) pontja szerinti érvénytelenségi ok törvényi tényállása megvalósult, a felperes elsődleges keresete alapos. Az elsőfokú bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményét is helyesen vonta le. Az ingatlan berendezésének-felszerelésének értékesítése az ügylet érvénytelensége körében értékelendő volt - a felperes erre hivatkozott is - ugyanakkor az érvénytelenség jogkövetkezményeit az elsőfokú bíróság csak a kereseti kérelem- ellenkérelem Pp. 215.§-a szerinti korlátai között vonhatta le, így helyesen rendelkezett csak a kereset szerinti ingatlanokra kiterjedően a szerződéskötést megelőző állapot helyreállításáról.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló **1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 2. pontja** szerint ugyanis az érvénytelenség általános jogkövetkezménye csupán az, hogy az ilyen ügyletre nem lehet jogot alapítani, vagyis a felek által célzott joghatások nem érhetők el. Ez az a jogkövetkezmény, amelyet semmisség esetén a bíróságnak hivatalból kell alkalmaznia, illetve amelyre - ha törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. Az érvénytelenség további jogkövetkezményeit (1959. évi IV. törvény 237. §) - mind semmisség, mind megtámadhatóság esetén - a bíróság csak a fél erre irányuló kérelme alapján, az elévülés illetve elbirtoklás korlátai között alkalmazza.

Az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló **2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 2. pontja** szerint a félnek a szerződés érvénytelenségére alapított marasztalási kereseti (vizontkereseti) kérelmében pontosan meg kell jelölnie, hogy az érvénytelenség melyik törvényi jogkövetkezményének alkalmazását milyen tartalommal kéri a bíróságtól. A marasztalásra irányuló kereseti kérelemnek az érvénytelenség jogkövetkezményeit illetően konkrétan kell lennie. **Nem elegendő a bíróságtól az eredeti állapot helyreállítását** vagy a szerződés hatályossá nyilvánítását **kérni**. Az érvénytelenség jogkövetkezményei hivatalból történő levonásának kizártságára tekintettel a felperesnek pontosan kell megjelölnie a kereseti kérelmében, hogy azt milyen tartalommal kéri a bíróságtól (pl. mekkora összeg visszafizetését, mely dolog visszaadását igényli).) Az ingóságokra (berendezésre, felszerelésre) kiterjedő keresetet a felperes nem terjesztett elő.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a II.-IV. r. alperessel szemben fennállnak törlési kereset feltételei. (Inyvtv.63.§) Az ítélet tábla az elsőfokú ítélet ide vonatkozó rendelkezését - az egyértelműség követelményének eleget téve - csak szövegezésében pontosította annyiban, hogy azon ingatlanok tekintetében, amelyeknél az V. r. alperes jelzálogjoga még nem került törlésre az V. r. alperesi jelzálogjog érintetlenül hagyása mellett rendelte el a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítását.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazhatósága szempontjából nincs jelentősége annak, hogy időközbeni társasházzá alakították az ingatlant, az albetétek tulajdonjogának visszajegyzése tekintendő a szerződéskötést megelőző állapot természetbeni helyreállításának. Annak sincs jelentősége, hogy egyes albetéti ingatlanok vonatkozásában - harmadik személyek tulajdonszerzése miatt - a felperes nem terjesztett elő keresetet.

A konkrét esetben ugyan **nincs mód a szerződéskötést megelőző állapot „kölsönös és egyidejű” helyreállítására**, azonban ez sem képezte az igényérvényesítés akadályát. Az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 4. pontja indokolása szerint ugyanis ezen elv alól **vannak kivételek**, amikor például a felperes korlátozott jogi érdekeltsége folytán csak „egyoldalúan” (csonkán) kerülhet sor az eredeti állapot helyreállítására. Ez a helyzet a hitelező által a Cstv. 40. §-a alapján, vagy az ügyész által az 1960. évi 11. törvényerejű rendelet 36/A. §-a alapján előterjesztett keresetknél, illetve általában minden olyan esetben, amikor a szerződő felek körén kívül álló harmadik személy felperes korlátozott jogi érdekeltsége folytán nincs mód a szerződő felek egymásközi jogviszonyának a teljes körű rendezésére.

A Cstv. 40.§-a szerinti megtámadási ok speciális jellege folytán ugyanígy nem teljesülhet a „kölsönösség és egyidejűség elve” akkor sem, ha az adós valamely ügylete kapcsán - pénzbeli szolgáltatást kapó félként - az adós nevében a felszámoló indít keresetet. Ez a tétel attól függetlenül érvényes, hogy 2004.05.01. napjától a Cstv. 40.§-a alapján kezdeményezett pert a felszámoló már nem harmadik személyként, hanem az adós nevében indítja meg. Ennek magyarázata az, hogy **a perindításra változatlanul a hitelezők összességének érdekében kerül sor**.

A 3/2008. PJE IV./3. pontja szerint olyan esetben, ha a bíróságnak rendelkeznie kell az érvénytelen szerződés folytán az adóssal szerződést kötő félnek visszajáró pénzzolgáltatásról - a Cstv. eltérő rendelkezése hiányában - a fél ehhez a követeléséhez csak hitelezői igénybejelentés útján [Cstv. 37. § (2), 38. § (3)], a Cstv.-ben szabályozott kielégítési sorrendben (Cstv. 57. §) juthat hozzá, s ekként **(speciálisan) valósul meg az eredeti állapot helyreállítása**.

Az ítéletábra a 3/2008 PJE határozatot magát nem, de az annak IV./3. pontja szerinti fenti elvet a perbeli esetben annak ellenére alkalmazhatónak tartja, hogy az 1/2014. Polgári jogegységi határozat 2. pontja a PJE határozatot hatályon kívül helyezte, illetve meghaladottnak tekintette, továbbá, hogy a PJE nem a perbeli jogügyletre irányadó jogszabályi háttér, hanem a Cstv. 40.§-a korábbi időszakban hatályban volt (a konkrét eset szempontjából azonban lényegében azonos tartalmú) rendelkezései vonatkozásában adott kötelező iránymutatást.

A felszámoló ugyanis mind a korábban saját jogon, mind a jelenleg az adós nevében előterjesztett keresettel azon okból támadja meg a szerződéseket, hogy azok az összes hitelezővel szemben, tehát - a peres feleken túlmutató - abszolút jelleggel érvénytelenné váljanak. A Cstv.-ben biztosított megtámadás célja - hogy a bíróság az adóssal szerződést kötő személyt kötelezze a szerződés tárgyának az adós vagyonába történő visszaszolgáltatására, illetve - a szerződés feltűnő értékaránytalanságának megállapítása

esetén - a feltűnően aránytalan előnynek az adós vagyonába történő befizetésére. A sikeres megtámadás jogkövetkezményére vonatkozó speciális rendelkezést a Cstv nem tartalmaz, ezért a Ptk. megtámadásra vonatkozó általános rendelkezéseit kell alkalmazni. A Ptk. 235. § (1) bekezdése szerint a megtámadható szerződés a sikeres megtámadás következtében megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal (ex tunc) érvénytelen. Olyan esetben azonban, ha a bíróságnak rendelkeznie kell az érvénytelen szerződés folytán az adóssal szerződést kötő félnek visszajáró pénzszolgáltatásról, akkor éppen a Cstv. 40.§-a szerinti érvénytelenségi ok által elérni kívánt célra tekintettel a visszajáró pénzkövetelés - annak érvényesíthetőségére vonatkozó eltérő Cstv. rendelkezés hiányában - csak hitelezői igénybejelentés útján [Cstv. 37. § (2), 38. § (3)], a Cstv.-ben szabályozott kielégítési sorrendben (Cstv. 57. §) érvényesíthető. (Lásd: Dr. Juhász László: A magyar fizetésképtelenségi jog kézikönyve II. kötet 590. o.; Novotni Kiadó 2014.)

Erre tekintettel a tehermentesített ingatlanok és az ellenszolgáltatás vonatkozásában az egyes alperesek a felperessel szemben hitelezői igénybejelentés útján érvényesíthetik igényüket.

A fentiekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet - a rendelkező rész szövegezésének pontosítása, a tényállás, valamint az indokolás fenti kiegészítése és helyesbítése mellett - a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helyben hagyta.

A II.-IV.r. alperes fellebbezése adatainak bizonyult, emiatt a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján viselik a másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült költségeiket, ugyanakkor a felperes másodfokú költségének megtérítésére kötelesek. Az ítélet tábla a felperes másodfokú költségét - a kifejtett jogi képviselési tevékenység terjedelmével arányban - az őt képviselő ügyvéd 32/2003 (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (1)-(2) és (5) bekezdése szerinti munkadíjában határozta meg

G y ő r , 2016. június 8.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Mészáros Zsolt sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk. bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: