

A Pécsi Ítéltábla a Bólyai János és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szikinger István ügyvéd, fél címe) által képviselt **ifj. I.rendű felperes neve** (címe) I. rendű és **II.rendű felperes neve** (címe) II. rendű felpereseknek - a Győri Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Győri Péter ügyvéd fél címe) által képviselt **I. rendű alperes neve „f.a.”** (címe) I. rendű, valamint a **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és eredeti állapot helyreállítása iránt indított perében a Zalaegerszegi Törvényszék 2016. április 6. napján kelt 4.P.20.223/2016/6. számú ítélete ellen a felperesek által 8. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság a felpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg tizenöt napon belül az I. rendű alperesnek 635.000 (hatszázharmincötezer), a II. rendű alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A **hi 000/4/A/1** helyrajzi számú, **H, D** utca 00. szám alatti 155 m² alapterületű lakás az I. rendű felperes kizárólagos tulajdonában állt. Az ingatlant a II. rendű felperes, korábbi nevén I.rendű felperes nevené, az I. rendű alperes édesanyja és I.rendű felperes neve, az I. rendű felperes édesapja javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog, valamint a ... Zrt. javára 2.800.000 svájci frank erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog terhelte.

Az I. rendű alperes betéti társaság a II. rendű felperes és házastársa, I.rendű felperes neve családi vállalkozása volt, melynek beltágjai 2008. december 8. napjától a II. rendű felperes és I.rendű felperes neve voltak, kültagja pedig az I. rendű felperes. I.rendű felperes neve 2010. szeptember 30. napján elhunyt.

Az I. rendű alperes tulajdonában állt a **000/3/A/2** helyrajzi számú étterem és télikert, a **000/4/A/2** helyrajzi számú uszoda és wellnessközpont, a **000/3/A/3-10**, illetve **000/4/A/3-11** helyrajzi számú, összesen 17 apartman, mely ingatlanokban az I. rendű alperes szállodát üzemeltetett.

Az I. rendű felperes a tulajdonában álló **000/4/A/1** helyrajzi számú lakást a ...en 2010. november 25. napján megkötött adásvételi szerződéssel eladta a II. rendű felperes által képviselt I. rendű alperesnek, aki azt 74.000.000 forint vételárért megvásárolta. A szerződő felek rögzítették, hogy az eladónak lejárt pénztartozása áll fenn a vevő felé, így a vételárat a vevő beszámítással teljesíti. Az I. rendű alperes tulajdonjoga 2010. november 26-i hatállyal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyert.

Az I. rendű alperes felszámolás alá került, a közzétételre 2011. június 15-én került sor.

A felszámoló a Céglönlöny 2014. napján megjelent ... számában az I. rendű alperes vagyonára vonatkozóan nyilvános pályázati felhívást tett közzé. A nyertes ajánlattevő vevőkielölési jogával élt, melynek eredményeként a II. rendű alperes szerezte meg a jogosultságot a **H, D** utca 0. szám alatti **000/3** és **000/4** helyrajzi számú társasházakban lévő, **000/3/A/2-10**, **000/4/A/1-11** helyrajzi számú I. rendű alperesi ingatlanok megvásárlására.

Az alperesek 2015. március 27. napján **Csn** kötöttek adásvételi szerződést, mellyel a II. rendű alperes a felszámolás alatt álló I. rendű alperes fenti ingatlanait, valamint az ingatlanokban elhelyezett berendezési és felszerelési tárgyakat, műszaki berendezéseket, mint az ingatlanok tartozékait összesen 194.311.000 forint + Áfa vételárért megvásárolta, melyből 188.044.470 forint + Áfa volt az ingatlanok vételára.

Az adásvételi szerződésben a felek rögzítették, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok együttesen szállodaként üzemelnek, az üzemeltetést 2013. november 1. napjától kezdődően bérleti szerződés keretében az **I** Korlátolt Felelősségű Társaság végzi.

Az **I** Kft. tagja és ügyvezetője a II. rendű felperes édesanyja volt. Az **I** Kft. a bérleti szerződésben foglaltaknak nem tett eleget, a bérleti szerződés felmondását követően a volt bérlő 2015. november 29. napján maga is felszámolás alá került.

A felperesek kérték a 2010. november 25. napján kötött adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközés miatti érvénytelenségének megállapítását, az eredeti állapot helyreállításaként az I. rendű felperes tulajdonjogának és a II. rendű felperes haszonélvezeti jogának visszajegyzését, a II. rendű alperes tulajdonjogának törlését.

Keresetüket arra alapították, hogy a szerződés megkötését az I. rendű alperes könyvelője erőltette a gyász időszakában, amikor döntésük következményeit nem tudták higgadtan átgondolni. A könyvelő a felperesek tudta nélkül az I. rendű alperes hitelezőjével egyeztetett, ezért tanácsolhatta azt, hogy a magántulajdonú ingatlant adják át a betéti társaságnak, mert ezáltal a fizetési nehézségekkel küzdő betéti társaság kedvezőbb helyzetbe kerül.

A felperesek kérték a 2015. március 27. napján megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének, illetve létre nem jöttének megállapítását is, továbbá a **000/4/A/1** helyrajzi számú lakás kivételével az eredeti állapot helyreállításaként az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzését és a II. rendű alperes tulajdonjogának törlését. Keresetüket arra alapították, hogy a II. rendű alperes a pályázat benyújtásakor nem létezett, a nem létező személy által benyújtott pályázat eredményeként megkötött adásvételi szerződés nem létező vagy érvénytelen.

Az I. rendű alperes mindkét kereset elutasítását kérte, a II. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság az egyesített perben a kereseteket elutasította. Kötelezte egyetemlegesen a felpereseket, hogy fizessenek meg az I. rendű alperesnek 1.000.000 forint perköltséget.

Ítéletének indoklásában megállapította, hogy a releváns tények szempontjából a felek között vita nem volt. A felperesek azon előadását, hogy milyen indokok vezették őket a 2010. november 25. napján létrejött szerződés megkötésekor, nem tette a tényállás részévé, arra bizonyítást sem folytatott le, mivel a nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközés a felperesi előadás valósága esetén sem lett volna megállapítható.

Felhívta az elsőfokú bíróság az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CLXI. törvény (Inyvtv.) 2010. november 25. napján hatályban volt 62.§ (1) bekezdés *a*) pontját és 63.§ (2) bekezdését, a régi Ptk.200.§-ának (2) bekezdését. Az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010.

(XII.6.) PK véleményre hivatkozással kifejtette, hogy az ingatlan-nyilvántartásba korábban bejegyzett tulajdonos és haszonélvező felperesek indítottak pert a jogaik visszajegyzése iránt a közvetlen jogszerző I. rendű alperessel és a közvetett, de jóhiszemű jogszerző II. rendű alperessel szemben, a per ezért törlési pernek minősül és arra az Inytv. szerződés megkötésének időpontjában hatályban volt rendelkezéseit kell alkalmazni. A törlési per megindítására nyitva álló, az Inytv.63.§ (2) bekezdése szerinti három éves határidő jogvesztő, ezt a határidőt 2010. november 29. napjától kellett számítani. A jogvesztő határidő 2013. november 29. napján letelt, ehhez képest a felperesek a keresetlevelet 2015. február 24. napján nyújtották be, így a jogvesztő keresetindítási határidő elmulasztása önmagában a kereset elutasítását eredményezte. Emiatt az elsőfokú bíróság csak utalt arra, hogy a kereset érdemben sem volt megalapozott, mert a szerződés akkor minősülhetett volna nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközőnek, amennyiben az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat vagy szokásokat nyilvánvalóan sértette volna. A felperesek által felhozott indok annak valósága esetén sem eredményezné a szerződés jóerkölcsbe ütközését.

Kifejtette indokolásában az elsőfokú bíróság, hogy az alperesek által 2015. március 27. napján megkötött szerződéssel kapcsolatos keresetőségi jog jogi érdekeltséget jelent, a per eredményének kihatással kell lennie a fél jogi helyzetére. Keresetőségi joga a félnek csak akkor van, amennyiben a kereset sikere esetén jogokat szerezhet vagy kötelezettség alól szabadulhat, jogi védelmet nyerhet. A felperesek a keresetőségi jogukat arra alapították, hogy a panziót jelenleg is áttételesen a II. rendű felperes működteti, mindkettőjük léte, egzisztenciája szempontjából alapvető jelentősége van a per eredményének. A 000/3/A/1 helyrajzi szám alatti lakásban laknak, amely nem tartozik a felszámolási vagyonhoz, de a II. rendű alperes tulajdonába került társasház része, közműellátása azzal közös. A jelenleg már felszámolás alatt álló korábbi bérlő a hozzátartozójuk családi vállalkozása és abban munkavállalóként a II. rendű felperes be van jelentve.

Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy mindezek az indokok a keresetőségi joghoz szükséges közvetlen jogi érdekeltséget nem alapozzák meg. A felperesek a felszámolás alatt álló I. rendű alperes tagjai. Az I. rendű alperes tagjaként jogilag védhető érdekük az I. rendű alperessel egyezően az lehet, hogy a felszámoló a felszámolási vagyont minél kedvezőbb módon értékesítse. Az, hogy maguk is abban a társasházban laknak, amelynek többi része a felszámolási vagyonhoz tartozik, illetve az, hogy a korábbi bérlő vezetőjéhez őket rokoni kapcsolat fűzi, az eredeti állapot helyreállítása iránti igény érvényesítéséhez szükséges keresetőségi jog megalapozásához nem elégséges.

A keresetőségi jog hiányán túl az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a felperesek érdemi álláspontja sem volt alapos. Az alperesek közötti szerződés nyilvánvalóan létrejött, annak megkötésekor a II. rendű alperes a cégjegyzékbe bejegyzett gazdasági társaság volt és annak sem volt akadálya, hogy a pályázaton nyertes ajánlattevő a vevőkijelölési jogát gyakorolva a szerződés megkötésére a II. rendű alperest jelölje ki. A vevőkijelölés lehetőségét a felszámoló a pályázat kiírásakor nem zárta ki. A pályázati szabályok megsértése a Cstv.49.§ (5) bekezdése szerinti módon az értékesítéstől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül lett volna támadható, amelyet a felperesek ugyancsak elmulasztottak, keresetlevelüket 2015. május 14. napján nyújtották be.

Az ítélet ellen a felperesek fellebbeztek, kérték az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset teljesítését. Másodlagosan felvetették az ítélet hatályon kívül helyezésének indokoltságát is.

Fellebbezésüket azzal indokolták, hogy az elsőfokú bíróság az eljárás során bűncselekmény elkövetésének gyanúját észlelte, ennek alapján feljelentés megtételéről döntött. A II. rendű alperes ugyanis úgy kötötte meg a megtámadott szerződést, hogy a megelőző pályázat kiírásakor még nem is létezett, nem volt bejegyzett cég. Az érintett I. rendű alperes úgy védekezett, hogy a vevő kijelölésének jogát szerezte meg az, ami a II. rendű alperes szerződéskötését biztosította. Ez azonban a felperesek álláspontja szerint a visszaélés gyanúját nem szünteti meg, az elsőfokú

bíróságnak feljelentést kellett volna tennie. Az elsőfokú bíróság beszerezte az ügyben korábban folytatott büntető eljárás iratait is, melyekből egyértelműen kiderül, hogy az elsőfokú bíróság által észlelt körülmény miatt büntető eljárás nem folyt.

Kifogásolták a felperesek, hogy a feljelentés megtételének elhatározása, majd annak mellőzése miatt az elsőfokú bíróság az ügyet érdemben nem vizsgálta, a felperesek személyes meghallgatásán túlmenően bizonyítási eljárást nem folytatott le, ezért az ügy érdemét érintő megállapításai nem fogadhatóak el. Hangsúlyozták, hogy az eljárás nem ingatlan-nyilvántartási (törlési) perként indult. A tulajdonjog megállapításának, az azzal kapcsolatos bírósági döntésnek lehetnek ingatlan-nyilvántartási következményei, de ez a per minőségét nem változtatja meg, a bíróság a kereseti kérelemhez kötve van.

Az I. és II. rendű alperesek között létrejött szerződést érintően állították a felperesek, hogy sokoldalúan bizonyították, a II. rendű alperes ténylegesen ma is működteti az érintett ingatlanon lévő szállodát és ez adja a megélhetését. Ez nyilvánvalóan megalapozza azt a jogi érdeket, ami a semmisség megállapítása iránti kereseti kérelem érvényesíthetőségéhez szükséges.

Az I. és II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan állapította meg és az abból levont jogi következtetései is maradéktalanul helytállóak.

A felperesek alaptalanul kifogásolták fellebbezésükben, hogy az elsőfokú bíróság a feljelentés megtételét elmulasztotta.

Az elsőfokú bíróság a 4.P.20.888/2015/23. számú végzésével a pert tárgyalását valóban felfüggesztette azzal, hogy büntető eljárás megindításáról gondoskodik. E döntését arra az ellentmondásra alapította, hogy a pályázattal érintett vagyontárgyakra adásvételi szerződést kötő II. rendű alperes a pályázat benyújtásakor még nem létezett; emiatt merült fel annak gyanúja, hogy a pályázat lebonyolításával összefüggésben bűncselekmény elkövetésére kerülhetett sor. Utóbb, a felfüggesztés elrendelését követően tisztázódott, hogy a II. rendű alperes nem pályázó volt, hanem a nyertes pályázó által kijelölt vevő, így az a látszólagos ellentmondás, mely a pályázat benyújtása és a II. rendű alperes létrejöttének időpontja között állt fenn, tisztázást nyert.

Helytállóan döntött tehát az elsőfokú bíróság, amikor a felfüggesztő végzését megváltoztatta és elrendelte a tárgyalás folytatását.

A fellebbezésben foglaltakkal ellentétben további bizonyításra nem volt szükség, a rendelkezésre álló adatok és hivatkozások alapján jogkérdésekben kellett az elsőfokú bíróságnak állást foglalnia.

Az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010. (XII.6.) PK vélemény 1. pontjában foglaltak szerint a nyilvántartott jogának sérelmét állító fél által 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 rendelkezéseinek a korlátai között rendelheti el.

A PK vélemény 4. pontja rögzíti, hogy az érvénytelen bejegyzésen alapuló további bejegyzés a 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. E határidő eltelte után indított perben a jóhiszemű további jogszerző jogának a törlését az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége kizárja.

A jelen érvénytelenségi pert a felpereseknek a minősítésre vonatkozó nyilatkozatától függetlenül, tartalmánál fogva egyben törlési pernek is kellett tekinteni. A felperesek által érvénytelennek állított

bejegyzésen alapuló további, a II. rendű alperes javára szóló bejegyzés a közvetlen jogszerző I. rendű alperes jogának bejegyzéséről szóló határozat keltétől számított három éves jogvesztő határidő eltelte után nem volt törölhető, így a felperesek eredeti állapot helyreállítása iránti kereseti kérelme nem volt teljesíthető.

Helytállóan következtetett az elsőfokú bíróság arra is, hogy a további jogszerző II. rendű alperes jóhiszemősége e vonatkozásban kétséget kizáróan fennáll, mivel a II. rendű alperes a tulajdonszerzéskor nem rendelkezhetett arra vonatkozó információval, hogy utóbb a felperesek akár a gyász miatti befolyásolhatóságukra, akár bármely más indokra hivatkozással az eladó I. rendű alperes tulajdonosi mivoltát alappal megkérdőjelezhetik.

Nyilvánvalóan nem ütközik a jóerkölcsbe a szerződés azon oknál fogva, hogy a megkötésekor a szerződő felet a tulajdonában álló gazdasági társaság és saját közvetlen érdekei közötti eltérésből adódó kockázatok kellő mélységű megfontolásában a közeli hozzátartozó halála miatti felindultság korlátozza.

Az I. és II. rendű alperesek által kötött adásvételi szerződéssel összefüggő felperesi érdekelttség kérdésében a felperesek hivatkozásai azon a téves feltevésen alapulnak, hogy a gazdasági érdek közvetlenül jogi érdeket is megalapozhat. Ezzel szemben a gazdasági érdek és a jogi érdek nem azonos fogalmak. Azok a felperesi hivatkozások, hogy a perbeli ingatlanokkal azonos társasházi épületben lakásuk van (000/3/A/1 helyrajzi szám), valamint, hogy a szállodaként üzemelő ingatlanok felszámolás alá került korábbi bérloje a hozzátartozójuk érdekeltiségi körébe tartozik, minek folytán a II. rendű felperes az üzemeltetésben ténylegesen közreműködik, jogi érdeket nem alapoz meg.

Az elsőfokú bíróság maradéktalanul helyes döntését a másodfokú bíróság a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta, az eredménytelenül fellebbező felpereseket a Pp.239.§-a folytán alkalmazandó Pp.78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a másodfokú eljárásban felmerült költségek megfizetésére, melynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (1) bekezdés c) pontja és (5) bekezdése alapján (az I. rendű alperes esetében a 4/A.§ alapján is) állapította meg, és azt a 3.§ (6) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban kifejtett ügyvédi tevékenységre figyelemmel mérsékelte.

A felperesek személyes költségmentessége folytán feljegyzett fellebbezési illetéket a Kmr. 14.§-a alapján az állam viseli.

P é c s, 2016. október 27.

dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó bíró, dr. Vogycska Petra s.k. bíró