

Győri Ítéltábla
Gf.II.20.356/2017/4/I.

A Győri Ítéltábla a dr. Maros Miklós ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Pajor Levente ügyvéd által képviselt I.r., a dr. Neukum Flórián ügyvéd által képviselt II.r., a dr. Szabó János ügyvéd által képviselt III.r., a dr. Neukum Flórián ügyvéd által képviselt IV.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és járulékai iránt indított perében a Székesfehérvári Törvényszék 2017. szeptember 27. napján kelt 15.G.40.052/2015/68. számú ítélete ellen a IV.r. alperes részéről 69. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - megtartott tárgyalás alapján - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezett részét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a rendelkező részben felsorolt szerződések közül a 2014. november 10. napján létrejött szerződés ajándékozási szerződés.

Kötelezi a IV.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen a felperesnek 1.500.000. (Egymillió-ötszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

A IV.r. alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperesi társaság tagjai a IV. r. alperes (minősített többségi befolyással), valamint két lánya, a II. r. alperes, és a perben nem álló A felperes nyílászárók gyártásával, forgalmazásával foglalkozott, 2014-ben még jelentős értékű eszközállománya volt, ... i és ... i telephellyel, nagy értékű berendezésekkel, gyártósorral rendelkezett. Gazdálkodása mindezek mellett, elsősorban a hosszú lejáratú hitelek ráfordításai, továbbá a magas kintlevősége miatt 2011-től veszteséges volt. A felperes ellen már 2013 tavaszán felszámolási kérelem érkezett 40.619.156 Ft tartozása miatt. A Székesfehérvári Törvényszék 2013. augusztus 30-án kelt végzésével e felszámolási eljárást soron kívül megszüntette, de e végzést a hitelező fellebbezése folytán eljárt Fővárosi Ítéltábla 2014. június 24-én meghozott 15.Fpkf.44.734/2013/5. számú végzésével megváltoztatta, a felperes fizetéseképtelenségét megállapította és felszámolását elrendelte. Ennek kezdő időpontja 2014. augusztus 12. napja. A felperessel szembeni felszámolási eljárásban 78 hitelező 1.101.741.805 Ft - a felszámoló által nyilvántartásba vett - hitelezői igényt jelentett be.

A felperes vezetése 2014. év elején elhatározta, hogy tevékenységét átszervezi, és külön céget alapítanak a külföldi piacra történő gyártásra (... Kft., továbbiakban ... Kft.), és külön céget hoznak létre vagyonkezelési célból, mely társaság az I. r. alperes lett. E két cég 2014. február 3-án lett bejegyezve a cégnyilvántartásba, mindegyik egyedüli tagja a II. r. alperes, ügyvezetőjük a IV. r. alperes másik lánya lett. A felperes a „profiltisztítás részeként, szállítói felé fennálló tartozásának nagy részét (265 milliós kötelezettségállományt) átadta I. r. alperesnek", akinek a tartozásátvállalását a beszállítók túlnyomó része elfogadta. E tartozások megfizetéséért a ... Kft.

készfizető kezességet vállalt, a tartozásátvállalásokkal érintett követelések közül a beszállítók felé kizárólag a kezes ... Kft., és csak részben teljesített, I. r. alperesnek bevétele a fizetéshez nem volt.

Az átszervezés része volt a felperes kizárólagos tulajdonában álló ...i hrsz-ú ingatlanának (továbbiakban: perbeli ingatlan) I. r. alperes részére történő értékesítése. **A felperes és az I. r. alperes a perbeli ingatlanra 2014. május 23-án adásvételi szerződést kötött** (továbbiakban 1. szerződés), amelyben a vételárat - az ingatlan forgalmi értékével arányban állónak tartott - 190.000.000 Ft-ban határozták meg. E szerződés 3.2 pontjában a szerződő felek abban állapodtak meg, hogy a vevő I. r. alperes a vételárat külön megállapodásban foglaltak szerint teljesíti az eladó felperesnek. A perbeli ingatlanra a NAV javára 32.032.224 Ft erejéig végrehajtási jog volt bejegyezve. A többi teher - így a III. r. alperes javára 710.000.000,-Ft összegben bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog - rendezését a felperes vállalta. A perbeli ingatlan I. r. alperes tulajdonába és birtokba adása a szerződés (4., 5. pont) aláírásával megtörtént. A szerződő felek az adásvételi szerződést 2014. június 10-én részben módosították, mert a III. r. alperes javára bejegyzett keretbiztosítéki zálogjog törlését az ingatlan-nyilvántartásból mégsem sikerült a felperesnek elintézni, ezért az I. r. alperes e teherrel együtt szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát, aminek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére 2014. június 16-i hatállyal került sor.

Az adásvételi szerződés megkötésének napján a felperes az I. r. alperes, valamint a ... Kft. **egy háromoldalú megállapodást** kötött (27/F.). Ebben rögzítették, hogy az I. r. alperes felperestől **korábban már átvállalt** tartozásának összege 82.031.109 Ft és 603.763,61 euró, összesen 264.995.663 Ft, amelynek az átvállaló I. r. alperes általi megfizetéséért a ... Kft. készfizető kezességet vállalt. A megállapodás melléklete volt 12 hitelező listája a követelések összegeivel. A szerződő felek abban állapodtak meg, ha a készfizető kezes teljesít az I. r. alperes helyett, akkor I. r. alperes a kifizetett összegeket megfizeti a ... Kft.-nek. E teljesítés akként történik, hogy az I. r. alperes a perbeli ingatlant, és a tulajdonába kerülő eszközöket bérbe adja a ... Kft.-nek, és a bérleti szerződésből eredő a ... Kft. által az I. r. alperes felé fizetendő bérleti díjat „kompenzálják,” vagyis így számolják majd el egymással szemben a ... Kft. által kifizetett szállítói követeléseket és az általa fizetendő bérleti díjat. A szerződő felek úgy kalkuláltak, hogy havonta mintegy 3-4 millió forint bérleti díjat fognak elszámolni, így öt év alatt tud I. r. alperes a kezessel elszámolni. A felperes és az I. r. alperes abban is megállapodtak a szerződés 6. pontjában, hogy **annak ellenértékéért**, hogy az I. r. alperes „kiegyenlít a felperesnek a megállapodás mellékletében nevesített jogosultakkal szemben fennálló tartozásból 74.995.633 forintot a felperes külön okiratban foglalt adásvételi szerződéssel az I. r. alperesre ruházza át a főkönyvi katon 1-74. oldalán szereplő ingóságokat, akinek így a vételárat már nem kell megfizetnie. A ... Kft. végül nem a ...i, hanem a ...i ingatlanon folytatott gyártást 2014. augusztusig, a bérbeadás így nem valósult meg.

A ... Kft. és az ... Bank ... Zrt. között 2014. június 19-én létrejött deviza folyószámlahitel szerződés alapján a pénzügyintézet 500.000 euró hitelkeretet bocsátott a ... Kft. rendelkezésére, mely tartozás megfizetésének biztosítására a IV. r. alperes 460.000 euró értékben értékpapírban óvadékot nyújtott a hitelt nyújtó banknak.

A IV. r. alperes, I. r. alperes és a ... Kft. között 2014. június 19-én szintén egy háromoldalú megállapodás jött létre, mely szerint I. r. alperes a ... Kft. folyószámlahitel tartozásáért készfizető kezességet vállalt „a tulajdonában lévő teljes ingó és ingatlanvagyon erejéig a IV. alperes felé, arra az esetre, ha a ... Kft. 2014. augusztus 30-ig a IV. r. alperes által nyújtott fedezetet nem fizeti vissza.” Miután az adós ... Kft. a ... Bank ... Zrt felé a hitelszerződésből eredő kötelezettségét nem teljesítette, a bank a IV. r. alperes által nyújtott óvadékból elégítette ki a hitelszerződésből eredő 296.721 EUR követelését. A IV. r. alperes ilyen előzmények után a ... Kft. készfizető kezesével, azaz I. r. alperessel szemben kívánta érvényesíteni az óvadék felhasználásából eredő követelését

A NAV a felperes felszámolójának azon feljelentése alapján, hogy az adós törvényes képviselője zárómérleget, vagyonleltárt nem készített, csődbűncselekmény gyanúja miatt 2014 nyaratól

nyomozást folytat, mindhárom céget (felperes, I.r. alperes és ... Kft.) bevonva az eljárásba, és könyvelési irataikat lefoglalta.

Az I. r. alperes 2014. november 5-én kötött adásvételi szerződéssel (továbbiakban 2. szerződés) **eladta a IV. r. alperesnek a perbeli ingatlant** 91.332.000.- forint vételárért. E szerződés szerint, a zálogjogosult III.r. alperes felé akkor 17.873.398,-Ft tartozás állt fenn. Az adásvételi szerződés preambulumban az I.r. alperes és a IV. r. alperes hivatkozott a 2014. június 19-én létrejött megállapodás tartalmára, idézve, hogy a ... Kft. által felvett hitel megfizetéséért a IV. r. alperes nyújtott biztosítékot a banknak. Az eladó I.r. alperes a háromoldalú megállapodásban készfizető kezességet vállalt a tulajdonában lévő teljes ingó és ingatlan vagyon erejéig a vevő IV.r. alperes felé, arra az esetre ha ... Kft. 2014. augusztus 30. napjáig a IV. r. alperes által nyújtott fedezetet nem fizeti vissza. A ... Kft. és az I.r. alperes felszólítás ellenére sem fizette meg a IV. r. alperes által nyújtott fedezetet. Az eladó I.r. alperes készfizető kezesként kijelentette, hogy az adásvételi szerződés aláírásával kíván a háromoldalú megállapodásban vállalt szerződéses kötelezettségének eleget tenni oly módon, hogy a tulajdonában álló perbeli ingatlant a IV.r. alperesre, mint vevő hitelezőre ruházza át. A IV. r. alperes kijelentette, hogy az eladó, mint készfizető kezes ilyen módon történő teljesítését a háromoldalú megállapodás részteljesítéseként elfogadja. A IV. r. alperes a szerződés szerint a vételár fizetési kötelezettségét így rendezte, és a „jogügylet a preambulumban részletezettek okán a szerződés szerinti eszközátadással ment teljesedésbe pénzmozgás nélkül.” A IV. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 2014. november 11-i hatállyal került bejegyzésre.

A IV. r. alperes 2014. november 10-én kelt ajándékozási szerződéssel (továbbiakban 3. szerződés) **a perbeli ingatlant II. r. alperesnek ajándékozta**, a III.r. alperes bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogával terhelten. A II. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba szintén 2014. november 11-i hatállyal került bejegyzésre, a perbeli ingatlannak azóta ő a bejegyzett tulajdonosa.

* * *

A felperes 2015. március 11-én előterjesztett, utóbb módosított végleges keresetében a perbeli ingatlanra a felperes és I. r. alperes között 2014. május 23-án, és az I. és IV. r. alperes között 2014. november 5-én létrejött adásvételi-, valamint a IV. és II. r. alperes között 2014. november 10-én létrejött ajándékozási szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte. Ennek jogkövetkezményként az eredeti állapot helyreállítását, a II. r. alperes bejegyzett tulajdonjogának törlését, és felperes tulajdonjogának bejegyzését kérte az ingatlan-nyilvántartásba a perbeli ingatlan tekintetében a Cstv. 40.§ (1a) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. Tv. (Inytv.) 62.§ (1) bekezdés a) és ab) pontja alapján. A III. r. alperest mint zálogjogosultat, IV. r. alperest mint korábbi tulajdonost ennek a türéseire kérte kötelezni. Az I.r. alperessel 2014. május 23-án kötött adásvételi szerződés érvénytelenségét a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló többször módosított 1991. évi XIX. tv. (továbbiakban Cstv.) 40.§ (1a) bekezdésére és a Ptk. 6:89.§ (1) bekezdésére alapította, azzal, hogy e szerződést elsődlegesen a Cstv. 40.§ (1) bekezdés b) pontja, másodlagosan a Cstv. 40.§ (1) bekezdés a) pontja, harmadlagosan a Cstv. 40.§ (1) bekezdés c) pontja alapján megtámadta. Érvelése szerint az 1. szerződés megkötésekor megállapítható, hogy a felperes és a vele szerződő I.r. alperes ugyanazon személy befolyása alatt működő gazdálkodó szervezetnek minősült, ezért a Cstv. 40.§ (3) bekezdése alapján a Cstv. 40.§ (1) bekezdés b) pontja alkalmazásában az ingyenességet, míg az a) pontja alkalmazásában a rosszhiszeműséget vélelmezni kel.

A Cstv. 40.§ (1) bekezdés c) pontjára alapított megtámadás körében arra hivatkozott, hogy amennyiben I. r. alperes tartozásátvállalásaira tekintettel került sor a perbeli ingatlan tulajdonjogának az átruházására, vagyis amennyiben az I.r. alperes a „tartozásátvállalásokkal

teljesítette az ingatlan vételárát", akkor ezzel az I.r. alperes mint hitelező előnyben részesítése történt meg, hiszen ő megkapta a perbeli ingatlan tulajdonjogát, míg a többi hitelező követelése fennmaradt. Az I.r. alperes tartozásátvállalásai nem ingyenesek voltak, azért ellentételezésre tartott igényt a felperestől, a tartozásátvállalásokkal az I.r. alperesnek követelése keletkezett a felperessel szemben. Az I.r. alperesnek e követeléséből 190.000.000,- Ft a perbeli ingatlan átruházásával megtérült, vagyis az I.r. alperes - aki követelése hitelezői igénybejelentése esetén a Cstv. 57.§ (1) bekezdés f) pontja szerinti kielégítési kategóriába tartozott volna - soron kívül jutott hozzá a teljes követeléséhez. A felperes felszámolási eljárásában az „f” kategóriás hitelezői igényekre semmilyen megtérülés nem lesz, ezért az I.r. alperes részére történő juttatás (az ingatlan eladása), az ő hitelezőkénti előnyben részesítésének minősül a többi, a felszámolási eljárásban igényt bejelentő hitelezőhöz képest.

A felperes és az I.r. alperes közötti adásvételi szerződés - eredményes megtámadás miatti - érvénytelensége következtében az I.r. alperes és a IV.r. alperes közötti adásvételi, valamint a IV.r. alperes és a II.r. alperes közötti ajándékozási szerződés is érvénytelen. Ennek oka, hogy az 1. szerződés érvénytelensége miatt az I.r. alperes nem szerezhette tulajdonjogot a perbeli ingatlanon, ami kihat az utóbb létrejött 2. és 3. szerződés érvényességére is, hiszen a Ptk. 5:39.§ (1) bekezdése szerint átruházással csak a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni. Mivel az I.r. alperes nem szerzett tulajdonjogot a perbeli ingatlanon, ezért érvényesen tulajdonjogot átruházni sem ő, sem pedig utóbb a IV.r. alperes sem tudott, emiatt az utóbb kötött szerződések is érvénytelenek. Kifejtette, hogy a törlési kereset előterjesztésére valamennyi alperessel szemben jogosult a Cstv. 40.§ (1a) bekezdése, valamint az Inyvtv 62.§ (1) bekezdés a) és ab) pontja alapján, mert sem a IV.r. alperes, sem a II.r. alperes nem tekinthető jóhiszemű és ellenérték fejében szerző félnek. A felperesnek a IV.r. alperes az ügyvezetője, és tagja volt, míg a II.r. alperes a felperes tagja, és az I.r. alperes egyedüli tulajdonosa is volt. Ennek következtében ismerték a perbeli ingatlan értékesítésének körülményeit, a vagyonkimentési szándékot, ezért nem tekinthetők jóhiszeműnek. A IV. r. alperes és a II.r. alperes ezt meghaladóan ingyenesen szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát. A IV.r. alperes tulajdonszerzése körében megállapítható, hogy az I. r. alperes ingyenesen vállalt készfizető kezességet a ... Kft. folyószámlahitel tartozásáért. Ezért azzal, hogy az óvadékot teljesítő IV.r. alperes a készfizető kezes I.r. alperest hívta felteljesítésre, és a perbeli ingatlan tulajdonjoga ilyen módon került átadásra a IV.r. alperesnek, az I.r. alperes ingyenes szolgáltatást nyújtott a IV.r. alperesnek.

Az I.r. alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott a felperessel kötött adásvételi szerződésben meghatározott vételárát meghaladó összegű felperesi tartozás megfizetését vállalta át, ilyen módon a vételár fizetési kötelezettségének eleget tett. Szerzése így nem volt ingyenes, és az ügylettel a felperes vagyona sem csökkent, hiszen hitelezői követelésektől szabadult, ennek fejében történt meg a perbeli ingatlan tulajdonjogának az átruházása.

A II.r. és IV. r. alperes érdemi ellenkérelmében szintén a kereset elutasítását kérte. Védekezésük szerint a felperes által állított egyik érvénytelenségi ok sem áll fenn, a perbeli ingatlan vételárát I. r. alperes rendezte a felperesi tartozások átvállalásával. A tartozások átvállalásával I. r. alperes teljesített, a felperes fizetési kötelezettsége a szerződések létrejöttével megszűnt, amihez képest csak másodlagos, hogy később I. r. alperes, vagy a készfizető kezes ... Kft. mely hitelezőnek, milyen összegben fizetett. A felperes ellen azért indult felszámolási eljárás, mert a tagok nem kívánták tovább folytatni a tevékenységet a NAV felé tett feljelentés, az annak nyomán indult vizsgálat, és a céges iratok lefoglalása miatt. Az 1. szerződéssel egyidejűleg létrejött háromoldalú elszámolási megállapodás 265.000.000 Ft-ot érintett, amiből 190.000.000 Ft vonatkozott a perbeli ingatlanra, míg 75.000.000 Ft az ingóságokra. A felperes „szerkezeti átalakítása”, ennek során I. r. alperes és a ... Kft. megalapítása valós célokat szolgált, célkitűzésük volt a vagyonkezelő I. r. alperesnek ingatlan és ingó vagyont biztosítani. Az I. r. alperesnek nem volt forrása a hitelezőket kifizetni, ezért

helyette - a folyószámlahitel felhasználásával - a ... Kft. teljesített, akivel I. r. alperes a bérleti díj kompenzációval tudott volna elszámolni.

A folyószámlahitel szerződés és az óvadéki megállapodás alapján megállapítható, hogy a IV. r. alperes helytállt a ... Kft. tartozásáért. Az ebből eredő követelése érvényes rendezési módja volt, hogy a ... Kft. tartozásáért készfizető kezességét vállaló I. r. alperes az ingatlan átadásával teljesített a IV. r. alperessel szemben. E konstrukcióval a IV.r. alperes rendezte a 2. szerződésből eredő vételártartozását az I.r. alperes felé, vagyis e szerződés nem ingyenes volt. A IV.r. alperes azért a készfizető kezes I.r. alperessel szemben érvényesítette igényét, mert ha a ... Kft-nek kellett volna teljesítenie, akkor fizetéseképtelenné vált volna, holott e cég termelte a bevételt a nyílászárók gyártásával. A IV. r. alperes előadta, hogy azért ajándékozta a II. r. alperesnek a perbeli ingatlant, mert tudta, hogy az ingatlan megszerzése vele szemben „támadási felület lehet”. A IV. r. alperes álláspontja szerint a perbeli ingatlan tehermentesen legfeljebb 100.000.000 forintot ér, az 1. szerződésben szereplő 190.000.000 Ft-os vételárat az átvállalt tartozáshoz mérten állapították meg, míg a 2. szerződésben foglalt 91.000.000 Ft összegű vételár meghatározásánál figyelembe vették a fennálló teher mértékét is.

A III. r. alperes - a javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog érintetlenül hagyása mellett - a kereset teljesítését nem ellenezte.

* * *

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy a perbeli ingatlanra vonatkozóan, felperes és I. r. alperes között 2014. május 23-án, továbbá I. r. alperes és IV. r. alperes között 2014. november 5-én, végül IV. r. alperes és II. r. alperes között 2014. november 10-én létrejött *adásvételi szerződések* érvénytelenek. Megkeresni rendelte az ...i Járási Hivatal Járási Földhivatalát, hogy a perbeli ingatlanra I., II. és IV. r. alperes javára bejegyzett tulajdonjogot törölje, és felperes tulajdonjogát jegyezze vissza. A III. r. alperest a fentiek tűrésére kötelezte. Kötelezte az I. r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 2.540.000.- forint, a II. és IV. r. alperes pedig személyenként 1.270.000.- perköltséget. Az I. r. alperest 750.000.-Ft, a II. és IV. r. alperest személyenként 375.000.-Ft feljegyzett kereseti illeték megfizetésére kötelezte az állam javára. Határozatának indokolásában a felperes és I. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés tekintetében elsődlegesen a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára alapított kereset kapcsán rámutatott, hogy az 1. szerződés ingyenessége nem állapítható meg, mert a tartozásátvállalások létrejöttével a vevő I.r. alperes kötelezettséget vállalt a felperes hitelezői felé, a vételár elszámolható vált, az I.r. alperes az átvállalt összegben ellenszolgáltatást nyújtott. A tartozást átvállaló I.r. alperesnek nem kellett igazolnia a teljesítés megtörténtét a jogosultak felé, a visszerhesség megállapításához elégséges volt a tartozások felperes könyvelésében történő leírása. A felperes másodlagos (csalárd ügylet) keresete körében az elsőfokú bíróság a beszerzett bizonyítékok mérlegelése alapján nem tudta azt tényként megállapítani, hogy a felperes és az I.r. alperes „mögött álló család szándéka” a felperes hitelezőinek kijátszása lett volna az adásvételi szerződéssel, és azt azért kötötték volna meg, hogy az ingatlanvagyonát elvonják a hitelezők elől. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint az 1. szerződés megkötésekor a szerződést kötő feleknek a cégátvezetés volt a valós szándéka.

A felperes harmadlagos, a Cstv. 40.§ (1) bekezdés c) pontjára alapított keresete körében az elsőfokú bíróság helytállónak tartotta a felperes azon érvelését, hogy az I. r. alperes a tartozásokat nem ingyenesen, hanem ellenszolgáltatás fejében vállalta át, vagyis a felperes hitelezőjévé vált. A követeléséhez - figyelemmel „75 milliós követelése” ingóságokkal történt ellentételezésére is - az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg hozzájutott, hiszen a felperes a perbeli ingatlan tulajdonjogának I.r. alperes részére történő bejegyzéséhez hozzájárult. A vevő I.r. alperes ezzel a már korábban esedékessé vált hitelezői követeléseket megelőzve, a teljes követeléséhez úgy jutott

hozzá, hogy a felszámolási eljárásba nem kellett hitelezőként bejelentkeznie, így nem a Cstv. 57. § szerinti kielégítési sorrendben jutott hozzá a követeléséhez. Az elsőfokú bíróság mindezek alapján a Cstv. 40.§ (1) bekezdésének c) pontjában foglalt törvényi tényállási elemek fennállását (a hitelező előnyben részesítését) megállapította, ezért a felperes és az I.r. alperes közötti adásvételi szerződést érvénytelennek minősítette.

Az I.r. alperes tulajdonszerzésének érvénytelensége miatt a felperes a Ptk. 5:183. § és 5:184. § (2) bekezdése, valamint az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének ab) pontjában foglaltak szerint jogszerűen kérhette az I. r. alperes tulajdonjogának törlését az eredeti állapot visszaállítása keretében. Az I. r. alperes tulajdonszerzésének érvénytelensége kihat a további tulajdonszerzésekre is, hiszen csak tulajdonostól lehet tulajdont szerezni. Az I. r. alperest követően a IV.r. alperes, majd a II.r. alperes tulajdonjoga is bejegyezésre került az ingatlan-nyilvántartásba, ezért IV.r. és II. r. alperes tulajdonszerzésének körülményeit a törlési perekre vonatkozó szabályok szerint vizsgálta. A Ptk. az Inyvtv. korábbi, igényérvényesítési módot érintő szabályozásán ugyan változtatott, azonban változatlan maradt az a rendelkezés (5:187.§), hogy a keresetindítási határidő korlátok a további jogot szerző harmadik személlyel szemben csak abban az esetben állnak fenn, ha jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett jogot. E feltételek azonban az elsőfokú bíróság megítélése szerint sem a IV.r. alperes sem a II.r. alperes esetében nem állnak fenn. A IV. r. alperes a ... Kft-nek az ... Bank Zrt. felé fennálló tartozásának megfizetésére nyújtott óvadékot a banknak. A IV.r. alperes, az I. r. alperes és a ... Kft. közötti háromoldalú megállapodás szerint, az I. r. alperes a ... Kft. folyószámlahitel tartozásáért ellenszolgáltatás nélkül vállalt készfizető kezességet. E kezességvállalásnak - az I. r. alperes háromoldalú megállapodásba történt bevonásának - semmi alapja nem volt, az I. r. alperest nem érintette a hitelügylet, vele szemben elszámolni való tétel nem volt. A IV. r. alperes sem tudott elfogadható magyarázatot adni arra, hogy milyen indokból kellett az I.r. alperes készfizető kezességvállalása, és miért nem az adós ... Kft-vel szemben érvényesítette óvadékkal kapcsolatos igényét. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ennek mással nem magyarázható oka kizárólag az volt, hogy a IV. r. alperes az óvadéki kifizetés ellenében hozzá tudjon jutni a perbeli ingatlan tulajdonához. E szándék azt is igazolja, hogy az alperesek ekkor már el akarták vonni I. r. alperestől az ingatlant, hiszen a tervezett ...i működés addigra már megghiúsult. Az ügylet nem valós voltát igazolja továbbá, hogy az ingatlan vételárát az óvadéki kifizetés összegéhez igazították, nincs egyéb magyarázat arra, milyen okokból csökkent a perbeli ingatlan vételára pár hónap alatt 100.000.000 forinttal. A IV. r. alperes rosszhiszemű eljárása tehát egyértelműen megállapítható volt. A II. r. alperes pár nap elteltével ugyanazon perbeli ingatlanon ingyenesen szerzett tulajdonjogot. Mindkét további tulajdonszerzővel: a IV.r. és a II.r. alperessel szemben is megvalósultak ezért a törlés feltételei, ezért az elsőfokú bíróság mindhárom szerződést érintő ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törléséről, és az eredeti állapot visszaállításáról rendelkezett.

Az elsőfokú ítélet ellen a IV.r. alperes terjesztet elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását kérte. Másodlagosan az I.r. és a IV.r. alperes között 2014. november 5-én létrejött adásvételi szerződés érvénytelensége megállapításának mellőzését kérte annak „rögzítésével, hogy e szerződés érvényes, ebből eredően a IV.r. alperes és a II.r. alperes között létrejött ajándékozási szerződés is érvényes.” Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a Cstv. 40.§ (1) bekezdés a) és b) pontjában írt megtámadási okok alaptalanok. A Cstv. 40.§ (1) bekezdés c) pontjára alapított megtámadási ok tekintetében azt vitatta, hogy a felperes és az I.r. alperes közötti adásvételi szerződés megtámadhatóságának törvényes feltételei fennállnak. Álláspontja szerint, azt hogy a felperes és az I.r. alperes közötti adásvételi szerződés tárgya egy hitelező előnyben részesítése lett volna - az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben - a felperes nem bizonyította. Téves ugyanis az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy az I.r. alperes a felperesi tartozásokat ellenszolgáltatás fejében vállalta át, és ezzel a felperes hitelezőjévé vált. A felperes és az I.r. alperes között 2014. május 23-án létrejött adásvételi szerződés alapján az I.r.

alperes nem hitelezője, hanem adósa lett a felperesnek. A szerződésből eredő kölcsönös szolgáltatások teljesítésével tartoztak egymásnak a felek, így a felperes azzal, hogy az I.r. alperes tulajdonába és birtokába adja a perbeli ingatlant, míg az I.r. alperes a vételár megfizetésével. Ebből az állapítható meg, hogy az I.r. alperes az adósa, nem pedig hitelezője lett a felperesnek. Az adásvételi szerződés 3.2 pontja szerint a szerződő felek abban állapodtak meg, hogy a vevő I.r. alperes az ingatlan vételárát külön megállapodásban foglaltak szerint teljesíti a felperesnek. Az adásvételi szerződéssel egyidejűleg létrejött megállapodás rendelkezett arról, hogy az I.r. alperes milyen módon egyenlíti ki a vételárat, ami a tartozásátvállalás volt.

A IV.r. és II.r. alperes tulajdonszerzését illetően az elsőfokú ítélet szerint a törlési perekre vonatkozóan a Ptk. 5:187.§-ában írt keresetindítási határidő csak akkor áll fenn, ha a további jogot szerző harmadik személy jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett jogot. Tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy e feltételek a IV.r. alperes és a II.r. alperes tekintetében nem állnak fenn. Nem vitás ugyanis az I.r. alperes és a IV.r. alperes között 2014. november 5-én létrejött adásvételi szerződés preambulumban rögzített azon előadás, hogy a ... Kft. az általa igényelt folyószámla hitelt nem egyenlítette ki, így azt a IV.r. alperes által biztosított óvadék terhére érvényesítette a pénzügyintézet. Tekintettel arra, hogy e tartozás készfizető keze az I.r. alperes volt, így vele szemben érvényesítette a követelését a IV.r. alperes, és vásárolta meg a perbeli ingatlant. Ennek alapján megállapítható, hogy a IV.r. alperes nem ingyenesen, hanem ellenérték fejében jutott a perbeli ingatlanhoz, és a rosszhiszeműségét alátámasztó bizonyíték sem merült fel. Az elsőfokú bíróságnak az e körben tett ellentétes megállapításait bizonyítékok nem támasztják alá, az elsőfokú ítélet indokolásának e része az indokolás egyéb részeivel is ellentétben áll. Az elsőfokú bíróság ugyanis ítéletében azt is rögzítette, hogy a felperes és az I.r. alperes közötti szerződés célja nem a hitelezők kijátszása volt, hanem a IV.r. alperes a felperes működését kívánta átszervezni. Ezt alátámasztja az is, hogy „a IV.r. alperes magánvagyonából jelentős összeget áldozott a gazdasági társaságok működésének a finanszírozására oly módon, hogy biztosítékot nyújtott a hitelt folyósító pénzügyintézetnek, amely biztosítékoz azután el is veszített. Az átszervezés folytán létrejött két cég (I.r. alperes és a ... Kft.) működésének csak együttesen és párhuzamosan volt értelme, ennek megfelelően és kizárólag ezért került sor az I.r. alperes kezességvállalására. Mindezek alapján a IV.r. alperes tulajdonszerzése vonatkozásában a rosszhiszeműség és az ingyenesség sem állapítható meg, ezért közte és az I.r. alperes között létrejött adásvételi szerződés is érvényes, a felperes pedig a Ptk. 5:187.§-a szerinti hat hónapos megtámadási határidőt elmulasztotta.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Tévesnek tartotta a IV.r. alperes azon fellebbezési érvelését, hogy az I.r. alperes a felperesnek nem hitelezője, hanem az adósa volt. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az I.r. alperes a tartozásokat nem ingyenesen, hanem ellenszolgáltatásért vállalta át, azaz a felperes hitelezőjévé vált. A követeléséhez pedig a felperessel kötött adásvételi szerződéssel egyidejűleg hozzájutott, vagyis a már korábban esedékessé vált hitelezői követeléseket megelőzve, a teljes követeléséhez úgy jutott hozzá, hogy a felszámolási eljárásban nem kellett hitelezőként bejelentkeznie, a Cstv. 57.§-a szerinti kielégítési sorrendet megsértve jutott hozzá a követeléséhez. A IV. r. alperes fellebbezési állításával szemben az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján, hogy a IV.r. alperes tulajdonszerzése rosszhiszemű volt. Hangsúlyozta, hogy a IV.r. alperes azért sem tekinthető jóhiszeműnek, mert a felperes tagjaként és ügyvezetőjeként nyilvánvalóan tudnia kellett az I.r. alperessel 2014. november 5-én megkötött 2. adásvételi szerződés aláírásakor azt, hogy a felperes és az I.r. alperes közötti adásvételi szerződés érvénytelen. Fenntartotta azt is, hogy mivel az I.r. alperes ingyenes kezességvállalása révén került sor a perbeli ingatlan átruházása a IV.r. alperes részére. Ezért a IV.r. alperes rosszhiszeműsége mellett az ingyenes szerzése is megállapítható. Utalt végül arra, hogy amennyiben a IV.r. alperes jóhiszemű szerzőnek minősülne, a törlési kereset előterjesztésére a Ptk.

5:187.§ alapján rendelkezésre álló határidőt akkor sem mulasztotta el vele szemben. A IV. r. alperes tulajdonszerzésének ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó végzést ugyanis neki nem kézbesítették, ezért a törlési keresetet a bejegyzés hatályossá válásától (a IV.r. alperes tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem benyújtásának időpontja 2014. november 11.) számított hároméves törvényi határidőn belül terjesztette elő.

* * *

Előrebocsátja az ítéletábra, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (3) bekezdése alapján a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül. Ennek alapján - fellebbezés hiányában - a felülbírálat nem érintette az elsőfokú ítéletnek a felperes megtámadási keresetét a Cstv. 40.§ (1) bekezdés b) és a) pontjára alapított részében (jogalapon) - érdemben - elutasító részét.

Az így elbírált fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a perben releváns tényeket túlnyomórészt helytállóan állapította meg, azt az ítéletábra - az elsőfokú eljárás iratai és adatai alapján - azzal egészíti ki, hogy:

- A felperestől a perben hivatkozott tartozásokat az I.r. alperes még a felperessel kötött 2014. május 23-i adásvételi szerződést megelőzően - 2014. március és április hónapban - megkötött írásbeli szerződésekkel vállalta át.
- A felperesnek az alapításától egészen a felszámolása kezdő időpontjáig a IV.r. alperes volt az egyedüli ügyvezetője.
- A felperes és az I.r. alperes között 2014. május 23-án létrejött adásvételi szerződéssel egyidejűleg (ugyanaznap) a felperes az I.r. alperes, valamint a ... Kft. között nem csupán egy - az elsőfokú ítéletben részletezett tartalmú háromoldalú megállapodás (27/F.) jött létre írásban, **hanem egy másik háromoldalú megállapodás is (14/T/1). Ennek első pontjában a szerződő felek rögzítették, hogy az I.r. alperes részben átvállalta, részben pedig készfizető kezességet vállalt** a felperesnek a megállapodás mellékletében nevesített jogosultakkal szemben fennálló forintban és Euróban nyilvántartott kötelezettségeiért. E tartozásokból 82.031.109 Ft-ban fennálló fizetési kötelezettség, míg 603.763,61 euróban fennálló kötelezettség. Valamennyi jogosulttal kötött tartozásátvállalási szerződésben az átvállaló I.r. alperes általi teljesítésért a ... Kft. készfizető kezességet vállalt. A szerződő felek abban állapodtak meg, ha a készfizető kezes teljesít I. r. alperes helyett, akkor I. r. alperes a kifizetett összegeket megfizeti a ... Kft-nek.
- E háromoldalú megállapodás 6. pontja szerint „**annak ellenértékeként**, hogy az I.r. alperes kiegyenlít a felperesnek a megállapodás mellékletében nevesített jogosultakkal szemben fennálló tartozásaiból 190.000.000 forintot a felperes az I.r. alperesre ruházza a kizárólagos tulajdonát képező perbeli ingatlant.”
- A megállapodás 7. pontjában a szerződő felek kijelentették, hogy az átruházandó ingatlan forgalmi értékét egyenértékűnek tekintik az átvállalt fizetési kötelezettségek összegével, ezért az I.r. alperes vevőt további vételár fizetési kötelezettség nem terheli.

Az így kiegészített tényállás alapján az ítéletábra megállapította, hogy az elsőfokú bíróság helytálló jogkövetkeztetésre jutott, és érdemben helytálló döntést hozott.

Az elsőfokú bíróság a perben támadott szerződések megkötésének időpontjára tekintettel helyesen alkalmazta a Ptk. rendelkezéseit a jogvita elbírálására során.

Az ítéletábrának a fellebbezés kapcsán az alábbi két kérdésben kellett állást foglalni:

- I. A felperes és az I.r. alperes között létrejött adásvételi szerződés tekintetében a Cstv. 40.§ (1) bekezdés c) pontjában nevesített megtámadási ok törvényes feltételei megvalósultak-e, azaz a szerződés tárgya egy hitelező (azaz az I.r. alperes) előnyben részesítése volt-e.
- II. Amennyiben igen, úgy abban az esetben alappal kéri-e a felperes a törlési keresetében az IV. alperes és a II. r. alperes utóbb bejegyzett tulajdonjoga törlését, és a saját tulajdonjoga visszajegyzését a perbeli ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba.

I.

A perben támadott - a felperes és az I.r. alperes között létrejött - 1. szerződés érvénytelensége:

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az I.r. alperes nem ingyenesen, hanem ellenszolgáltatás fejében vállalta át a felperes tartozásait, vagyis úgy vállalta át a felperes tartozásait, hogy azok pénzbeli ellentételezésére a felperestől igényt tartott. Ez következik egyébként a Ptk. 6:57.§-ának rendelkezéseiből is, mely szerint a harmadik személyt (azaz I.r. alperest) megtérítési igény illeti meg a kötelezettel (felperes) szemben. A IV.r. alperes ezzel ellentétes fellebbezési érvelése téves és következtelen is. A IV.r. alperes ugyanis a fellebbezésében is előadta, hogy egyetértett az elsőfokú bírósággal abban (a Cstv. 40.§ (1) bekezdés b) pontjára alapított megtámadás körében), hogy a felperes és az I.r. alperes közötti 1. szerződés nem volt ingyenes. Amennyiben azonban - a IV.r. alperes következtelen fellebbezési érvelése szerint - az I.r. alperes tartozásátvállalása mégis ingyenesen, és nem ellenérték fejében történt, akkor a perbeli ingatlan tulajdonjogának az átruházására is ingyenesen (a 40.§ (1) bekezdés b) pontjába ütköző módon) került volna sor az I.r. alperes részére.

A kiegészített tényállásból megállapítható, hogy az I.r. alperes még a felperessel megkötött 2014. május 23-i első szerződést megelőzően (2014. március és április hónapban) megkötött szerződésekkel vállalta át a felperes hivatkozott tartozásait, amely - a fentiek szerint tehát - nem ingyenesen történt, azok pénzbeli ellentételezésére az I.r. alperes igényt tartott a felperestől. A tartozásátvállalásokkal tehát az I.r. alperesnek pénzbeli követelése keletkezett a felperessel szemben, már a köztük létrejött 1. szerződést megelőzően, azaz az I.r. alperes a felperes hitelezőjének minősült. Az állandósult bírói gyakorlat szerint ugyanis a Cstv. 40.§ (1) bekezdés c) pontja alkalmazási körében a hitelező fogalma nem szűkíthető le a felszámolási eljárásban hitelezőként bejelentkező személyekre és szervezetekre, a megtámadási jog akkor is gyakorolható, ha az a hitelező, akit az adós előnyben részesített, nem jelentkezik be hitelezőként az eljárásba. (FIT: 11.Gf.40.285/2008/7. szám)

A kiegészített tényállásban szereplő háromoldalú megállapodás 6. pontja nem hagy kétséget afelől, hogy a felperes az I.r. alperesre mint hitelezőjére (a vele szembeni követelések jogosultjára) a már megkötött tartozásátvállalások „ellenértékeként” ruházta át a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Vagyis az I.r. alperes - a fellebbezési érveléssel ellentétben - az 1. szerződés megkötésekor nem „az adósa”, hanem már fennálló követeléssel rendelkező hitelezője volt a felperesnek, vele szemben már követelése állt fenn a tartozásátvállalások miatt. A felperesnek és az I.r. alperesnek a háromoldalú megállapodásba foglalt szerződéses jognyilatkozata (annak 6. és 7. pontjából következően) arra irányult, hogy a felperes és az I.r. alperes megállapodott abban, hogy az I.r. alperes a támadott 1. adásvételi szerződésből eredő vételártartozását úgy teljesíti, hogy abba beszámítja a jogosult

felperessel szemben - a korábbi tartozásátvállalások miatt már fennálló - ellenkövetelését. (Ptk. 6.49.§)

E megállapodással pedig - az elsőfokú bíróság által helytállóan kifejtettek szerint - a többi hitelezőhöz képest az I.r. alperes előnyben részesült, vagyis az 1. szerződés Cstv. 40.§ (1) bekezdés c) pontja szerinti megtámadásra alappal került sor, az 1. szerződés ezért az eredményes megtámadás miatt a Cstv. 40.§ (1a) bekezdése folytán érvénytelennek minősül. Az ítéletábra hangsúlyozza, hogy a hitelező előnyben részesítése - mint a szerződés megtámadásához vezető ok - nem azt jelenti, hogy az adásvételi szerződéssel így kielégített I.r. alperesi követelés jogszerűtlen volt, hanem azt, hogy a hitelező I.r. alperes az egyébként jogszerű követeléséhez a felszámolási eljárásban kötelező kielégítési sorrendre vonatkozó szabályok megsértésével, teljes összegben hozzájutott. (BDT. 2013. 2908., 2010. 2291., BH. 2009. 216.)

II.

A 2. és a 3. szerződés érvénytelensége, és a IV.r. és a II.r. alperessel szembeni törlési kereset alapossága:

A további 2. és 3. szerződés tekintetében, vagyis a IV.r. alperes és a II.r. alperes „tulajdonszerzése” körében az ítéletábra rámutat arra, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását a Ptk. 5.187.§-ának rendelkezései akkor korlátozzák, ha az érvénytelenül szerző fél az ingatlan tulajdonjogát további szerző félre ruházza át. E korlátok abban nyilvánulnak meg, hogy az eredeti (anyagi jog szerinti) jogosult törlési keresete alapján is csak az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozat kézbesítésétől számított hat hónap alatt, vagy ha kézbesítés nem történt e bejegyzés hatályossá válásától számított három éven belül kerülhet sor a **jóhiszemű és ellenérték fejében** további jogszerző(k) jogának a törlésére. A Ptk. 5.170.§-a értelmében az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanú sítja. A Ptk. 5:174.§-a szerint a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valódi anyagi jogi jogállapottól eltér. Ennek alapján a szerző az e törvény szerinti védelemben részesül.

A közhitelesség idézett ingatlan-nyilvántartási alapelve azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartást a jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző javára valónak kell tekinteni. Az ilyen személy tehát bízhat abban, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogok valóban fennállnak, és jogosultjuk valóban az, akit az ingatlan-nyilvántartás feltüntet. Ebből következően még ha az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogok a valóságban nem is állnak fenn, az aki az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogosulttal jóhiszeműen és ellenérték fejében szerződött úgy szerez jogot, mintha az ingatlan-nyilvántartási állapot volna a valódi jogi állapot, és a bejegyzett jogát nem érintheti más jog vagy korlátozás, mint ami az ingatlan-nyilvántartásból kitűnik.

Nem érvényesül azonban a közhitelesség elve az ingyenesen szerző és a rosszhiszeműen szerzők javára. Velük szemben az ingatlan-nyilvántartás tartalmára tekintet nélkül a valóságos jogi helyzet érvényesíthető. Rosszhiszemű illetve ingyenes további jogszerző jogának a törlésére tehát addig indítható kereset (akár az ingatlan-nyilvántartási eredeti - anyagi jog szerinti - jogosult, akár érvénytelenségi per indítására jogosult harmadik személy által) amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van.

A Ptk. 5:39.§ (1) bekezdése szerint átruházással a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot szerezni. A származékos jogszerzés alaptételét, a „nemo plus iuris” alapelvét egyes esetekben a Ptk. is áttöri (Ptk. 5:39.§ (2) és (3) bekezdés). Az ingatlanforgalom biztonságának a védelme érdekében a Ptk. 5:187.§-a ingatlan esetében ugyancsak lehetővé teszi a nem tulajdonostól való tulajdonszerzést. E rendelkezés alapján ugyanis azzal szemben, aki az előző jogsértő vagy utólag helytelenné vált

bejegyzés alapján, a bejegyzés teljességében és helyességében bízva, **jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett jogot**, csak az eredeti anyagi jog szerinti jogosult (vagy a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy) és csak az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozat kézbesítésétől számított hat hónap alatt, vagy ha kézbesítés nem történt e bejegyzés hatályossá válásától számított három éven belül indíthat törlési keresetet. Az eredeti jogosult által a fenti - jogvesztéssel járó - perindítási határidők eltelte után indított törlési perben a közhitelesség elve alapján az ingatlan-nyilvántartásban bízó jóhiszemű és ellenérték fejében jogot szerző tulajdonjoga akkor sem törölhető, ha az előző bejegyzés érvénytelensége miatt az átruházó vagy jogot engedő személy nem volt tulajdonos.

Az eredményes érvénytelenségi és egyben törlési kereset (a közvetlen jogszerzővel szemben) és törlési kereset (a további jogszerzővel szemben) alapján a közvetlen szerző bejegyzése érvénytelen, aminek következtében az ezen alapuló további bejegyzések is megdőlnék és az átruházó eredeti jogosult tulajdonjoga áll vissza. A törlés alapja a bejegyzés érvénytelensége és nem a közvetlen, valamint a további jogszerző közötti szerződés érvénytelensége, amit a bíróság a törlési perben általában nem vizsgál. (3/2010. (VI. 28. PK vélemény 4. pont, EBH2008. 1865.) Az érvénytelen szerződést kötő, sérelmet szenvedett fél (eredeti jogosult) és a további jogszerzők között ugyanis szerződéses kapcsolat nincs, a sérelmet szenvedett fél velük szemben a tulajdonjoga alapján lép fel. A Ptk. 5:187.§-a tehát csupán az eredeti jogsértő bejegyzés alapján **jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző** további jogszerző személyeket részesíti jogvédelemben az eredeti jogosulttal szemben. **Vagyis a rosszhiszemű vagy ingyenesen jogot szerző további szerzők jogának bejegyzéséhez nem fűződik az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatása.**

Mindezek alapján helytállóan járt el az elsőfokú bíróság, amikor azt vizsgálta, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát utóbb megszerző IV. r. alperes, illetve II.r. alperes jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személynek minősül-e vagy sem.

A felperes az érvénytelenségi és törlési kereset előterjesztésére az eredeti anyagi jog szerinti jogosult, aki az I.r. alperessel állt szerződéses jogviszonyban, azonban közte és a további jogszerző IV.r. alperes és II.r. alperes között szerződéses kapcsolat már nem volt. Ezért az eredeti állapot helyreállítására és a felperes tulajdonjogának a visszajegyzésére akkor van mód, ha a felperes és az I.r. alperes közötti 1. szerződés érvénytelenségén túl a felperes keresete alapján az I.r. és a IV.r. alperes, valamint a IV.r. és a II.r. alperes közötti 2. és 3. szerződések érvénytelensége az eredeti jogosult felperes és a közvetlen jogszerző I.r. alperes között létrejött szerződés érvénytelenségétől függetlenül is megállapítható. **Ezen kívül továbbá akkor** van erre lehetőség, ha a felperes és az I.r. alperes közti szerződés érvénytelenségén túl a IV.r. alperes, illetve II.r. alperes ügyletkötés során fennálló rosszhiszeműsége megállapítható, vagy szerzésük ingyenes volt. Ebben az esetben ugyanis velük szemben az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatása nem érvényesül, és a felperes eredményes érvénytelenségi és egyben törlési keresete a közvetlen jogszerző I.r. alperessel szemben a közvetlen szerző I.r. alperes tulajdonjog bejegyzésének érvénytelenségét eredményezi. Ennek következtében az ezen alapuló további bejegyzések is megdőlnék, és a felperes által előterjesztett törlési kereset alapján - a további jogszerző IV.r. és II.r. alperessel szemben - az átruházó eredeti jogosult felperes tulajdonjoga áll vissza.

A felperes az I.r. alperes és a IV.r. alperes, továbbá a IV.r. alperes és a II.r. alperes között létrejött adásvételi illetve ajándékozási (2. és 3.) szerződést a korábbi (1.) szerződéstől független jogcímen nem támadta, hanem a láncolatos szerzési jogviszonyra, és ezzel összefüggésben a Ptk. 5:39.§ (1) bekezdésére, a nem tulajdonostól történő szerzés törvényi tilalmára hivatkozott. A kifejtettek alapján ezért az eredeti állapot helyreállítására, a IV.r. alperes, illetve II.r. alperes ügyletkötésének időpontjában fennálló rosszhiszeműsége, vagy szerzésük ingyenessége esetén kerülhet sor.

A IV.r. alperes rosszhiszeműségének a bizonyításához a felperesnek azt kellett igazolnia, hogy a 2. szerződés megkötésekor a IV.r. alperes tudott (tudnia kellett) a felperes és az I.r. alperes között létrejött jogügylet jogellenes - az I.r. alperest mint hitelezőt előnyben részesítő - voltáról.

Ennek körében pedig valóban annak van jelentősége, hogy a IV.r. alperes a felperes minősített befolyással rendelkező tulajdonosa, valamint alapításától a felszámolása kezdő időpontjáig az egyedüli ügyvezetője is volt, ő volt az aki a 2014. május 23-án a felperes és az I.r. alperes között létrejött adásvételi szerződést a felperes képviselőjében aláírta. Mindezek alapján a felperes helytállóan hivatkozott arra, a IV.r. alperesnek a felperes tagjaként és ügyvezetőjeként nyilvánvalóan tudnia kellett az I.r. alperessel 2014. november 5-én megkötött adásvételi szerződés aláírásakor azt, hogy a felperes és az I.r. alperes közötti korábbi adásvételi szerződés célja jogellenes volt. Ezért helytállóan foglalt állást az elsőfokú bíróság abban a kérdésben, hogy IV.r. alperes rosszhiszeműsége kétséget kizáróan megállapítható, hiszen szerző félként nyilvánvalóan tudott (tudnia kellett) az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valós jogi állapotról, azaz a vele szerződéses kapcsolatba kerülő eladó I.r. alperes érvénytelen tulajdonszerzéséről, hiszen abban ő maga korábban az eladó képviselőjeként működött közre.

A II. r. alperes szerzése nem vitásan ingyenes volt.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá, hogy a IV.r. és a II.r. alperes tulajdonszerzése tekintetében az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatását kiváltó együttes törvényi feltételek nem állnak fenn. Egyikük sem minősül jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző harmadik személynek, hiszen a IV.r. alperes az I.r. alperessel megkötött 2. szerződés megkötésekor rosszhiszemű volt, a II.r. alperes pedig nem ellenérték fejében hanem ingyenesen szerzett tulajdonjogot a IV. r. alperestől a perbeli ingatlanon a 3. szerződéssel.

A fentiekből következően a felperes velük szemben előterjesztett törlési keresete megalapozott volt. Az elsőfokú bíróság helytálló döntést hozott, amikor ennek jogkövetkezményeként az ő tulajdonjoguk törlését, és a felperes tulajdonjogának a visszajegyzését rendelte el, azzal hogy az elsőfokú ítéletben nevesített, és érvénytelenné nyilvánított három szerződésből csupán az első kettő volt adásvételi szerződés, a harmadik szerződés helyesen ajándékozási szerződés volt.

A fellebbezésben előadottak tehát az érdemben helyes elsőfokú ítélet megváltoztatására nem adnak alapot, ezért az ítélet az elsőfokú ítélet fellebbezett részét - az indoklás fellebbezés folytán szükségessé vált kiegészítésével, és a rendelkező rész megfelelő pontosításával - a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárásban is pereszes IV. alperes a Pp. 239.§-a folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján viselni köteles a másodfokú eljárásban felmerült saját, valamint a felperes ügyvédi munkadíjból álló perköltségét. A felperes jogi képviselőjének munkadíját az ítélet az ítélet a Pp. 79.§ (1) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdései alapján - a per egyéb adataira figyelemmel - a kifejtett ügyvédi munka mérlegelésével és a pertárgyérték alapulvételével 1.500.000.- forintban állapította meg, tekintettel arra, hogy a felperesi jogi képviselő nyilatkozata szerint áfa mentes. A IV. r. alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a Pp. 239.§-a folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ és 14.§-a alapján az állam viseli.

G y ő r , 2018. március 14.

tanács elnöke

bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: