

A Debreceni Ítéltábla a Czingula Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME., ügyintéző: dr. Czingula Katalin ügyvéd) által képviselt **FELPERES NEVE** (FELPERES CÍME., Cg...., adószám: ...) felperesnek -, a NOVUM Pénzügyi Gazdasági Tanácsadó és Műszaki Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (FÉL CÍME.) felszámoló szervezet megbízásából eljár Dr. Holobrádi Emese Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME., ügyintéző: dr. Holobrádi Emese ügyvéd) által képviselt **I. RENDŰ ALPERES** (I. RENDŰ ALPERES CÍME., Cg...., adószám: ...) I. rendű, a dr. Vadász András ügyvéd (FÉL CÍME) által képviselt **II. RENDŰ ALPERES NEVE** (II. RENDŰ ALPERES CÍME., Cg...., adószám: ...) II. rendű, **III. RENDŰ ALPERES NEVE** (III. RENDŰ ALPERES CÍME.) III. rendű, **IV. RENDŰ ALPERES NEVE** (IV. RENDŰ ALPERES CÍME.) IV. rendű, a dr. Kelényi Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Kelényi Zsuzsanna ügyvéd) által képviselt **V. RENDŰ ALPERES NEVE** (V. RENDŰ ALPERES CÍME.) V. rendű, a dr. Kancsal Miklós kamarai jogtanácsos által képviselt **VII. RENDŰ ALPERES NEVE** (VII. RENDŰ ALPERES CÍME) VII. rendű, a perben jogi képviselő nélkül eljár **IX. RENDŰ ALPERES NEVE** (VIII. RENDŰ ALPERES CÍME.) VIII. rendű, **IX. RENDŰ ALPERES NEVE** (FÉL CÍME.) IX. rendű és a dr. Kelényi Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Kelényi Zsuzsanna ügyvéd) által képviselt **X. RENDŰ ALPERES NEVE** (X. RENDŰ ALPERES CÍME.) X. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és eredeti állapot helyreállítása iránt indított perében - amely perbe a felperes pernyertessége érdekében a Lázár Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME., ügyintéző: dr. Lázár Zoltán ügyvéd) által képviselt **BEAVATKOZOTT NEVE** (BEAVATKOZOTT CÍME.) beavatkozott - az Egri Törvényszék 2017. október 13. napján meghozott 4.G.20.465/2015/138. számú ítélete ellen a felperes részéről 147. sorszámon, az I. rendű alperes részéről 148. sorszámon, a II-III. és IV. rendű alperesek részéről 150. sorszámon és az V. rendű alperes részéről 145. sorszámon előterjesztett fellebbezések alapján indult másodfokú eljárásban a 2018. március 28. napján megtartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének az abban megjelölt adásvételi szerződések érvénytelenségét megállapító rendelkezését helybenhagyja, az érvénytelen szerződések jogkövetkezményeinek levonását tartalmazó rendelkezéseit pedig részben megváltoztatja:

- mellőzi a szerződések érvényessé nyilvánítását,
- és az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapotot állítja helyre akként, hogy elrendeli a II. rendű alperes javára a **INGATLAN1ra**, a III. rendű alperes javára a **INGATLAN2ra**, a IV. rendű alperes javára a **INGATLAN3ra** bejegyzett tulajdonjogok törlését és ezzel egyidejűleg az I. rendű alperes javára a tulajdonjogok visszajegyzését eredeti állapot helyreállítása jogcímén, továbbá kötelezi az I. rendű alperest, hogy az ingatlanok tulajdonjogának visszajegyzésével egyidejűleg fizessen vissza a II. rendű alperesnek 36 000 000 (Harminchatmillió) Ft, a III. rendű alperesnek 5 000 000 (Ötmillió) Ft, a IV. rendű alperesnek pedig ugyancsak 5 000 000 (Ötmillió) Ft vételárát.
- Elrendeli továbbá a **INGATLAN1ra** az V. rendű alperes keretbiztosítéki jelzálogjogának visszajegyzését 29 000 000 (Huszonkilencmillió) Ft erejéig, valamint a **INGATLAN1; INGATLAN2 és INGATLAN3ra** a VIII. rendű alperes jelzálogjogának visszajegyzését 99 810 (Kilencvenkilencezer-nyolcszázöt) Ft erejéig és a IX. rendű alperes keretbiztosítéki jelzálogjogának visszajegyzését 228 800 000 (Kettőszázhuszonnyolcmillió-nyolcszázezer) Ft erejéig.

- Az I-V. rendű és a VIII-X. rendű alpereseket mindezek tűrésére kötelezi.
- Mellőzi a II., III., IV. rendű alpereseknek az I. rendű alperes javára, a felperesnek a II. rendű alperes javára, valamint a felperesnek a X. rendű alperes javára fizetésre kötelezését, és kötelezi a II., V., IX. és X. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 2 845 390 (Kettőmillió-nyolcszáznegyvenötezer-háromszázkilencven) Ft elsőfokú perköltséget; a III. és IV. rendű alperesek által a felperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét személyenként 401 275 (Négyszázegyezer-kettőszázhetvenöt) Ft-ra felemeli; kötelezi a IX. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek a III. rendű alperessel egyetemlegesen 401 275 (Négyszázegyezer-kettőszázhetvenöt) Ft, a IV. rendű alperessel egyetemlegesen pedig további 401 275 (Négyszázegyezer-kettőszázhetvenöt) Ft, elsőfokú perköltséget,
- egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Megkeresi a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. kerületi Hivatalát (CÍM.), hogy

- a **INGATLAN1**ről törölje a **II. RENDŰ ALPERES NEVE** (II. RENDŰ ALPERES CÍME) tulajdonjogát és jegyezze vissza a **I. RENDŰ ALPERES NEVE**. (I. RENDŰ ALPERES CÍME) tulajdonjogát eredeti állapot helyreállítása címén, továbbá jegyezze vissza ugyancsak eredeti állapot helyreállítása címén a **V. RENDŰ ALPERES NEVE** (V. RENDŰ ALPERES CÍME., ADATAI) keretbiztosítéki jelzálogjogát 29 000 000 Ft erejéig (III/29.), a **VIII. RENDŰ ALPERES NEVE** (VIII. RENDŰ ALPERES CÍME.) jelzálogjogát 99 810 Ft erejéig (III/16.), **IX. RENDŰ ALPERES NEVE** (IX. RENDŰ ALPERES CÍME., ADATAI) keretbiztosítéki jelzálogjogát 228 800 000 (Kettőszázhuszonnyolcmillió-nyolcszázezer) Ft erejéig (III/11.);
- a **INGATLAN2**ről törölje **III. RENDŰ ALPERES NEVE** (III. RENDŰ ALPERES CÍME., ADATAI) tulajdonjogát és jegyezze vissza a **I. RENDŰ ALPERES NEVE**. (I. RENDŰ ALPERES CÍME, Cg....) tulajdonjogát eredeti állapot helyreállítása címén, továbbá jegyezze vissza **VIII. RENDŰ ALPERES NEVE** (VIII. RENDŰ ALPERES CÍME.) jelzálogjogát 99 810 (Kilencvenkilencezer-nyolcszáztíz) Ft erejéig (III/16.), **IX. RENDŰ ALPERES NEVE** (IX. RENDŰ ALPERES CÍME., ADATAI) keretbiztosítéki jelzálogjogát 228 800 000 Ft erejéig (III/10.);
- a **INGATLAN3**ra törölje **IV. RENDŰ ALPERES NEVE** (IV. RENDŰ ALPERES CÍME., ADATAI) tulajdonjogát és jegyezze vissza a **I. RENDŰ ALPERES NEVE** (I. RENDŰ ALPERES CÍME, Cg....) tulajdonjogát eredeti állapot helyreállítása címén, továbbá jegyezze vissza ugyancsak eredeti állapot helyreállítása címén a **VIII. RENDŰ ALPERES NEVE** (VIII. RENDŰ ALPERES CÍME.) jelzálogjogát 99 810 (Kilencvenkilencezer-nyolcszáztíz) Ft erejéig (III/9.), **IX. RENDŰ ALPERES NEVE** (IX. RENDŰ ALPERES CÍME, ADATAI) keretbiztosítéki jelzálogjogát 228 800 000 (Kettőszázhuszonnyolcmillió-nyolcszázezer) Ft erejéig (III/8.).

Kötelezi egyetemlegesen a II., V., IX., X. rendű alpereseket, hogy 583 440 (Ötszáznyolcvanháromezer-négyszáznegyven) Ft, egyetemlegesen a II. és IX. rendű alpereseket, hogy 82 280 (Nyolcvankettőezer-kettőszáznyolcvan) Ft, egyetemlegesen a IV. és IX. rendű alpereseket, hogy szintén 82 280 (Nyolcvankettőezer-kettőszáznyolcvan) Ft másodfokú perköltséget fizessenek meg 15 napon belül a felperesnek.

Kötelezi egyetemlegesen a II., V., IX., X. rendű alpereseket, hogy 195 000 (Egyszázkilencvenötezer) Ft, egyetemlegesen a III., IX. rendű alpereseket, hogy 27 500

(Huszonhétézezer-ötszáz) Ft, egyetemlegesen a IV. és IX. rendű alpereseket, hogy szintén 27 500 (Huszonhétézezer-ötszáz) Ft másodfokú perköltséget fizessenek meg 15 napon belül a beavatkozónak.

Kötelezi az V. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 50 000 (Ötvenezer) Ft, a beavatkozónak pedig 10 000 (Tízezer) Ft másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az állam javára - a székhelye szerinti adó- és vámigazgatóság felhívásában megjelölt módon és számlára - 48 000 (Negyvennyolcezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a Debreceni Ítéltábla .../15. számú részitélete alapján lefolytatott, megismételt elsőfokú eljárásban 138. sorszámon meghozott ítéletében megállapította, hogy az I. rendű alperes mint eladó, és a II. rendű alperes mint vevő között a **IX. RENDŰ ALPERES CÍME**ban található **INGATLAN1**, „iroda, raktár” megnevezésű ingatlanra, valamint az ugyanitt megtalálható **INGATLAN2** hrsz.-ú lakásingatlanra az I. rendű alperes mint eladó és a III. rendű alperes mint vevő között, valamint a **INGATLAN3ra** az I. rendű alperes mint eladó és a IV. rendű alperes mint vevő között 2011. március 29. napján létrejött adásvételi szerződések érvénytelenek.

Az elsőfokú bíróság a szerződéseket érvényessé nyilvánította és a II. rendű alperest 19 000 000 Ft-nak, a III. rendű alperest 12 010 000 Ft-nak, a IV. rendű alperest pedig 12 780 000 Ft-nak az I. rendű alperes részére történő megfizetésére kötelezte.

Kötelezte továbbá a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a II. rendű alperesnek 710 000 Ft, a VII. rendű alperesnek 127 000 Ft, a X. rendű alperesnek pedig ugyancsak 127 000 Ft perköltséget.

Kötelezte a III. rendű alperest, hogy fizessen meg ugyancsak 15 napon belül a felperesnek 172 720 Ft, a beavatkozónak pedig 127 000 Ft elsőfokú perköltséget.

Kötelezte a IV. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 207 010 Ft, míg a beavatkozónak 127 000 Ft elsőfokú perköltséget.

Egyetemlegesen kötelezte a II-III-IV. és V. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek további 643 595 Ft perköltséget és megállapította, hogy mindezeket meghaladóan a felek a perköltségeiket maguk viselik.

Az ítéletben megállapított, a fellebbezések elbírálása szempontjából releváns tényállás a következő volt:

Az I. rendű alperesi gazdasági társaságot **L.S.** és testvére, a IX. rendű alperes alapították 1993-ban.

Az I. rendű alperes beltagja az alapításától kezdődően 2006. október 1-jéig **L.S.**, 2007. február 7-től kezdődően az **KFT1.** (a továbbiakban: **KFT1.**), 2008. szeptember 22-től kezdődően pedig a **KFT2.** (a továbbiakban: **KFT2.**) voltak.

Az I. rendű alperes kültagja az alapítástól kezdődően 2006. október 1-jéig a IX. rendű alperes, 2006. október 1-jétől 2008. szeptember 22-ig a **KFT3.**, valamint **K.J.** magánszemély, 2008. szeptember 22-től kezdődően pedig **P.N.** magánszemély volt.

Az **KFT1.**-nek a 2001. augusztus 6-a és 2005. szeptember 20-a közötti időszakban tagja, 2008. november 6-tól kezdődően pedig - mint felszámolóbiztos - képviselője volt dr. **TANÚ1**, aki az I. rendű alperes ellen 2008. évben megindult felszámolási eljárásban is felszámolóbiztosként került kijelölésre.

A **KFT2.**-nek 2007. július 30-tól 2011. január 20-ig tagja volt a **I. RENDŰ ALPERES NEVE.**, amely gazdasági társaságnak 2005. augusztus 4-től kezdődően 2011. január 20-ig **L.S.** és a **IX. rendű alperes** voltak a tagjai.

Az I. rendű alperes 2003. évben a **IX. RENDŰ ALPERES CÍME** alatti telken egy 1163 m² alapterületű irodát és raktárt, valamint 2 db lakást magába foglaló társasházi ingatlant létesített.

A társasházban található lakásokat az I. rendű alperes a 2003. december 1-jén megkötött bérleti szerződésekkel az akkori tagjainak, **L.S.**-nak és a **IX. rendű alperes**nek adta bérbe 5 éves időtartamra. A bérleti szerződéseket a szerződő felek 2006. november 3-án akként módosították, hogy azokat 2008. december 1. napjától számítottnan újabb 5 évre meghosszabbították azzal, hogy a lejáratot követően a bérleti szerződések további 1 évvel meghosszabbodnak mindaddig, amíg a bérlők a tárgyév december 1. napjáig ezzel ellentétes nyilatkozatot nem tesznek.

A **KFT4 SZÉKHELYE** alatti székhelyű **KFT4.** (a továbbiakban: **KFT4.**) 2008. december 5. napján felszámolási eljárás elrendelése iránti kérelmet terjesztett elő az I. rendű alperessel szemben arra hivatkozással, hogy a 300 000 Ft + áfa összegű, lejárt és nem vitatott számlakövetelését az I. rendű alperes felszólítás ellenére nem egyenlítette ki.

Az I. rendű alperes a felszámolás iránti kérelemre - a bíróság felhívása ellenére - nem nyilatkozott, amelyre tekintettel a Heves Megyei Bíróság - vélelem alapján - 2009. március 10-i kezdő időponttal elrendelte az I. rendű alperes felszámolását.

A bíróság felszámolóként a **KFT5.**-t jelen per korábbi VI. rendű alperesét (a továbbiakban: volt VI. rendű alperes) jelölte ki, aki a felszámolóbiztosi feladatok ellátásával **TANÚ1** felszámolóbiztost bízta meg, aki a megbízás elfogadásával egyidejűleg akként nyilatkozott, hogy összeférhetlenségi ok vele szemben nem áll fenn.

Az I. rendű alperessel szemben indult felszámolási eljárásban a IX. rendű alperes az általa a tagsági jogviszonya fennállása alatt az I. rendű alperesnek nyújtott tagi hitelekre hivatkozással 238 229 567 Ft összegben jelentett be hitelezői igényt, amelyet az I. rendű alperes akkori felszámolója (volt VI. rendű alperes) nyilvántartásba vett és visszaigazolt.

Utóbb a IX. rendű alperes bejelentette az I. rendű alperes felszámolójának, hogy a nyilvántartásba vett követeléséből 80 000 000 Ft-ot a **GAZDASÁGI TÁRSASÁG** elnevezésű, az Amerikai Egyesült Államokban bejegyzett gazdasági társaságra engedményezett, amelyre tekintettel a felszámoló a hitelezői listát akként módosította, hogy abban a IX. rendű alperes hitelezői igényét 158 329 567 Ft összegben, a **GAZDASÁGI TÁRSASÁG** hitelezői igényét pedig 50 978 000 Ft összegben tüntette fel.

Az I. rendű alperes részéről még az ellene indult felszámolási eljárás kezdete előtt tett, közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat alapján a IX. rendű alperes javára 228 800 000 Ft erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog került bejegyzésre a **IX. RENDŰ ALPERES CÍME** alatti társasházban lévő, **INGATLAN2ra**.

A jelen per felperese ugyancsak hitelezője az I. rendű alperesnek, akinek a felszámolási eljárás során bejelentett követelését a felszámoló 102 037 492 Ft összegben tartja nyilván.

A felperes a Zalaegerszegi Törvényszék előtt pert indított jelen per I., VIII. és IX. rendű alperesei ellen a IX. rendű alperes javára 228 800 000 Ft erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog hatálytalanságának, fedezetelvonó jellegének megállapítása, másodlagosan pedig a jelzálogjog bejegyzésének alapjául szolgáló tartozáselismerő nyilatkozat és jelzálogszerződés semmisségének a megállapítása iránt, amely per jelenleg „felfüggesztés alatt áll”.

Az I. rendű alperessel szemben indult felszámolási eljárásban a volt VI. rendű alperes mint az I. rendű alperes felszámolója részéről megbízott **SZ.J.** ingatlanforgalmi **SZAKÉRTŐ** a 2009. július

11. napján készített **szakértői** véleményében a **IX. RENDŰ ALPERES CÍME** alatti társasházban található lakások forgalmi értékét egyenként 20 000 000 Ft-ban, az iroda, raktár forgalmi értékét pedig 140 000 000 Ft-ban határozta meg.

Az ugyancsak a volt VI. rendű alperes, mint felszámoló szervezet részéről megbízott **KFT6.** a 2011. január 5-én keltezett **szakértői** véleményében ezen ingatlanok forgalmi értékét ugyanilyen összegekben határozta meg azzal, hogy a lakások menekülési értékét 10-10 000 000 Ft-ban, az iroda, raktár megjelölésű ingatlan menekülési értékét pedig 70 000 000 Ft-ban jelölte meg.

A volt VI. rendű alperes a **IX. RENDŰ ALPERES CÍME** alatti társasházban található ingatlanokat először a Céglözlöny 2010. december 2-i számában hirdette meg értékesítésre oly módon, hogy az iroda irányárát 140 000 000 Ft + áfa, a lakások irányárát pedig egyenként 20 000 000 Ft-ban határozta meg.

A pályázati kiírás tartalmazta, hogy a pályázóknak kötelességük nyilatkozni arról, hogy a társasház alapító okiratát ismerik, tulajdonszerzés esetén annak rendelkezéseit elfogadják, továbbá, hogy a lakásingatlanokon fennálló bérleti szerződéseket megismerték, az ingatlanokat terhelő tulajdonosi felújítási munkálatokra vonatkozó kötelezettségvállalásokat tudomásul vették.

Erre a pályázati felhívásra pályázat nem érkezett. Ezért a volt VI. rendű alperes 2011. január 27-én újabb pályázati felhívást tett közzé, amelyben az iroda irányárát 70 000 000 Ft + áfa, a lakások irányárát pedig egyenként 10 000 000 Ft-ban határozta meg, azonban pályázat erre a felhívásra sem érkezett.

2011. február 24-én a VI.r. alperes újabb pályázati kiírást tett közzé, amelyben az ingatlanok irányárát a január 27-i kiírásban foglaltakkal egyező összegben jelölte meg.

Erre a pályázati kiírásra a II-III. és IV.r. alperesek nyújtottak be pályázatot, amelyekben a II. r. alperes az irodára 36 000 000 Ft-os, a III. és IV.r. alperesek pedig a lakásokra egyezően 5 000 000 - 5 000 000 Ft-os vételi ajánlatot tettek.

A VI.r. alperes a benyújtott pályázatokat érvényesnek fogadta el, és az azokban megajánlott vételárakon 2011. március 29-én megkötötte az adásvételi szerződéseket a II-III. és IV.r. alperesekkel.

A szerződések megkötésének időpontjában az „iroda, raktár” elnevezésű ingatlan forgalmi értéke bruttó 143 000 000 Ft, az A/2. jelű lakás tehermentes forgalmi értéke 28 100 000 Ft, a lakottan számított értéke 24 260 000 Ft volt, míg az A/3. jelű lakás tehermentes forgalmi értéke 29 200 000 Ft, a lakottan számított forgalmi értéke pedig 25 400 000 Ft volt.

Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy a II. rendű alperes a pályázata benyújtásakor a vásárláshoz szükséges teljes anyagi fedezettel nem rendelkezett, annak érdekében, hogy a pályázata elfogadása esetén az ingatlant meg tudja vásárolni, 2011. március 8-án kölcsönszerződést kötött az V. rendű alperessel, amely szerint ő 29 000 000 Ft kölcsönt nyújtott számára, amely kölcsön visszafizetésének biztosítékeként a szerződő felek keretbiztosítéki jelzálogjogot és vételi jogot alapítottak az V. rendű alperes javára 29 000 000 Ft és járulécai erejéig, valamint 48 000 000 Ft opciós vételár kikötése mellett.

A vevők a szerződésekben kikötött vételárat az I. rendű alperesnek megfizették, a II. rendű alperes az általa megvásárolt irodát birtokba vette, míg a III. és IV. rendű alperesek által megvásárolt lakások továbbra is **L.S.** és a IX. rendű alperes birtokában maradtak.

A vevők által megfizetett vételárból a volt VI. rendű alperes 29 022 000 Ft-ot a IX. rendű alperes engedményesének, a **GAZDASÁGI TÁRSASÁG**nak fizetett ki 2011. május 6-án.

Az elsőfokú bíróság tényállásként állapította meg továbbá, hogy az ingatlanokat megvásárló vevők közül a II. rendű alperes egy ún. projekt cég, amely gazdasági tevékenységet nem végez. A

társaságnak 2011. májusa óta tagja az V. rendű alperes is, aki személyesen, illetve a cégein keresztül ingatlan vásárlásokkal foglalkozik.

Az V. rendű alperes személyesen ismeri **L.S.t** és a IX. rendű alperest, mivel ő értékesítette részükre a **IX. RENDŰ ALPERES CÍME** alatti telket.

Az A/2 jelű ingatlant megvásárló III. rendű alperes üzlettársa és gyermekének édesanyja **TANÚ3**, aki korábban **L.S.nak** volt az élettársa.

Az A/3 jelű lakást megvásárló IV. rendű alperes élettársa Gergelyi Péter, **TANÚ3** testvére, aki korábban az I. rendű alperes alkalmazottja volt.

Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy a II. rendű alperes alapító tagjai **V.F.** (született Haág Fruzsina) és **TANÚ6**, akik közül **V.F.** unokatestvére **TANÚ3**nek és **G.P.-nek**.

TANÚ6 L.S.t személyesen ismerte, mivel Budapesten a perbeli ingatlanok mellett az ... utcában dolgozott, közös ügyletek, megbeszélések során többször járt **L.S.nál** a per tárgyát képező ingatlanokban.

Az I. rendű alperes képviselőjét 2006. október 1-je és 2008. július 17-e között **N.I.** üzletvezetésre jogosult tag látta el, aki 2011. október 3-a és 2012. június 19-e között tulajdonosa volt az **KFT7.-nek**. A tagsági jogviszonya megszűnésével egyidejűleg ebben a gazdasági társaságban lett tulajdonos **TANÚ7**, akinek a volt VI. rendű alperes 2011. május 6-án a perbeli ingatlanok értékesítéséből befolyt vételárból 29 022 000 Ft-ot kifizetett, mint a **GAZDASÁGI TÁRSASÁG** képviselőjének.

N.I., aki a **IX. RENDŰ ALPERES CÍME** alatti társasház közös képviselője is volt, személyesen ismerte **L.S.t** és a IX. rendű alperest, valamint az I. rendű alperes korábbi felszámolóbiztosát, dr. **TANÚ1-et**.

Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy **TANÚ1** irodát tartott fenn a **CÍM1** alatti ingatlanban, ahol az I. rendű alperes felszámolását kezdeményező **KFT4.** székhelye is volt és amelynek ügyvezetőjét, **SZ.A.-t** személyesen is ismerte.

Emellett **TANÚ1** 2000. év eleje óta személyesen ismerte **SZ.V.G.-t**, akivel közös cégeik voltak (**KFT8., KFT9.**).

TANÚ11 ügyvéd büntető, polgári és cégügyekben rendszeresen képviselte az I. rendű alperest, illetve annak volt tulajdonosait **L.S.t** és a IX. rendű alperest. Ő volt például, aki ellenjegyezte az I. rendű alperes 2006. október 1-jén keltezett taggyűlési jegyzőkönyvét, amelyben elfogadásra került **L.S.** és a IX. rendű alperes társaságból történő kilépése és az új tagok belépése.

Az elsőfokú bíróság tényállásként rögzítette továbbá, hogy az I. rendű alperessel szemben indult felszámolási eljárásban eredetileg felszámolóként kijelölt volt VI. rendű alperes 2011. május 18. napjával törlésre került a felszámolók névjegyzékéből, amelyre tekintettel a felszámolási eljárást lefolytató Heves Megyei Bíróság a 2011. május 24-én meghozott és 2012. február 9-én jogerőre emelkedett végzésével a volt VI. rendű alperest a felszámolói tisztségéből felmentette, új felszámolóként pedig a **ZRT NEVE.-t** jelölte ki.

A volt VI. rendű alperes mint felmentett felszámoló a felszámolási eljárás iratait az új felszámoló részére a bíróság által megállapított határidőn belül nem adta át. Ezért a felszámolási eljárást lefolytató bíróság a 2012. június 5. napján meghozott, jogerős végzésével a volt VI. rendű alperest 500 000 Ft pénzbírsággal sújtotta.

A volt VI. rendű alperes a felszámolási eljárás iratainak az új felszámoló részére történő átadását végül a 2013. május 8. napján előterjesztett beadványával igazolta.

A felperes a jelen perben előterjesztett, eredeti keresetében az I. rendű alperes, valamint a II-III. és IV. rendű alperesek között 2011. március 29-én létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségének a megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérte „A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról” szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 49. §-ának (5) bekezdése,

valamint - az ügyben még alkalmazandó - „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 200. §-ának (2) bekezdése és a 236. §-a (2) bekezdésének c) pontja alapján.

A per során a felperes VI. rendű alperesként perbe vonta az I. rendű alperes korábbi felszámolóját, a **KFT6**-t, akit kártérítés jogcímén 101 935 492 Ft és járulékai megfizetésére kért kötelezni.

Az elsőfokú bíróság a 2014. május 9. napján meghozott és fellebbezés hiányában 2014. június 19. napján jogerőre emelkedett .../I. számú végzésével a pert a felperesnek a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése alapján előterjesztett kereseti kérelme tárgyában az I-II-III-IV. és V. rendű alperesekkel szemben megszüntette.

Ezt követően a felperes a keresetét akként tartotta fenn, hogy elsődlegesen a régi Ptk. 207. §-ának (6) bekezdése alapján kérte az I. rendű alperes, valamint a II-III. és IV. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződések semmisségének a megállapítását és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását azzal, hogy a bíróság az I-V. rendű alpereseket ennek tűrésére, az I. rendű alperest pedig arra is kötelezze, hogy a kifizetett vételárak erejéig a II-III. és IV. rendű alperesek követeléseit a felszámolási eljárásban hitelezői igényként vegye nyilvántartásba.

Ezen kereseti kérelme teljesítése esetén a volt VI. rendű alperessel szemben kereseti kérelmet a felperes nem terjesztett elő.

Másodlagosan a felperes a szerződésekben megjelölt szolgáltatás és ellenszolgáltatás értéke között fennálló feltűnően nagy értékkülönbséget kiküszöbölését kérte akként, hogy a bíróság a II. rendű alperest 45 000 000 Ft, a III. rendű alperest 20 400 000 Ft, a IV. rendű alperest pedig 19 300 000 Ft vételár különbségnek az I. rendű alperes javára történő megfizetésére kötelezze. E másodlagos kereseti kérelme részeként a felperes fenntartotta a volt VI. rendű alperessel szemben kártérítés jogcímén előterjesztett keresetét.

Az eljárás során a felperes pernyertessége érdekében a perbe beavatkozott, az **BEAVATKOZÓ** (a továbbiakban: beavatkozó), akinek hitelezői igényét a felszámoló az I. rendű alperes ellen indult felszámolási eljárásban 9 456 143 Ft összegben tartja nyilván. Kérte a felperes kereseti kérelmének teljesítését.

Az I. rendű alperes a felperes fentiekben megjelölt tartalmú keresetének a teljesítését nem ellenezte, a további alperesek pedig valamennyien a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság a 2017. október 13. napján meghozott .../204. számú ítéletében megállapította az I. és II. rendű, az I. és III. rendű, valamint az I. és IV. rendű alperesek között 2011. március 29. napján létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségét és az ítéletben részletezett tartalommal elrendelte az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy a II. rendű alperes 36 000 000 Ft-os, a III. rendű alperes 5 000 000 Ft-os, és a IV. rendű alperes ugyancsak 5 000 000 Ft-os vételár követeléseit vegye hitelezői nyilvántartásba.

A felperesnek a volt VI. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetét az elsőfokú bíróság elutasította és a felperest a volt VI. rendű alperes javára perköltség fizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróságnak ez ellen az ítélete ellen a felperes, valamint a II-III-IV. és V. rendű alperesek részéről előterjesztett fellebbezések alapján eljáró Debreceni Ítéltábla a 2015. szeptember 21. napján meghozott ...15. számú részítéletével a felperesnek a volt VI. rendű alperessel szemben kártérítés jogcímén előterjesztett kereseti kérelme vonatkozásában az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, a fellebbezett rendelkezését pedig helybenhagyta. A felperesnek az I-V. rendű alperesekkel szemben előterjesztett kereseti kérelmei vonatkozásában pedig az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a fellebbezési kérelmek és ellenkérelmek korlátaira tekintet nélkül - hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A részítélete indokolásában az ítéletábra egyrészt megállapította, hogy a felperes a fellebbezésében a volt VI. rendű alperessel szemben előterjesztett - önállóan elbíráható - kereseti kérelmének jogerősen még el nem bírált részét (perköltés) alaptalanul támadta, ezért etekintben az elsőfokú bíróság ítéletét - az ügy megindításának időpontjára tekintettel a jelen eljárásban még alkalmazandó - „A polgári perrendtartásról” szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: 1952. évi Pp.) 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az ítéletábra megállapította továbbá, hogy a felperesnek az I-V. rendű alperesekkel szemben előterjesztett kereseti kérelmére vonatkozó ítéleti rendelkezés - az annak meghozatala során elkövetett, a részítéletben megjelölt lényeges eljárási szabálysértések miatt - érdemben nem volt felülbíráható, ezért etekintben az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét az 1952. évi Pp. 252. §-ának (2) bekezdése alapján - a fellebbezési kérelmek és ellenkérelmek korlátaira tekintet nélkül - hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Az új eljárásra vonatkozó iránymutatásában pedig az ítéletábra azt írta elő az elsőfokú bíróság számára, hogy egyrészt hívja fel a felperest az általa az ingatlan-nyilvántartásba visszajegyeztetni kért vételi és zálogjogok jogosultjainak a perbevonására és a felhívás teljesítésétől függően döntsön az eljárás folytatásáról vagy a per megszüntetéséről.

A per folytatása esetére pedig az ítéletábra előírta az elsőfokú bíróság számára, hogy hívja fel az alpereseket a hivatalból észlelt semmisségi okkal (jó erkölcsbe ütközés) kapcsolatos nyilatkozataik és esetleges bizonyítási indítványaik előterjesztésére, és az alperesek részéről ebben a körben felajánlott releváns bizonyítást pedig folytassa le.

Az új eljárásban a felperes perbe vonta az általa a perbeli ingatlanokra az eredeti állapot helyreállítása körében visszajegyeztetni kért jelzálogjogok jogosultjait (VII-VIII-IX. rendű alperesek), valamint az A/1 jelű ingatlanra a per során hasznélvezeti jogot szerző X. rendű alperest és őket az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereseti kérelmében részletezettek túsására kérte kötelezni.

Az új eljárásban a felperes elsődlegesen továbbra is a régi Ptk. 207. §-ának (6) bekezdése alapján - színleltés miatt - kérte az I. rendű alperes, valamint a II-III. és IV. rendű alperesek között 2011. március 29-én létrejött adásvételi szerződések semmisségének a megállapítását, annak jogkövetkezményeként pedig az eredeti állapotnak az általa részletezettek szerinti helyreállítását.

A másodlagosan előterjesztett kereseti kérelmében a felperes a perbeli adásvételi szerződésekben szereplő szolgáltatás és ellenszolgáltatás értéke közötti feltűnően nagy értékaránytalanság kiküszöbölését kérte akként, hogy a II. rendű alperest - az V. rendű alperessel egyetemlegesen - 45 000 000 Ft, a III. rendű alperest 19 300 000 Ft, míg a IV. rendű alperest 20 300 000 Ft vételár különbözetnek az I. rendű alperes javára történő megfizetésére kötelezze.

Az I. rendű alperes a felperes részéről előterjesztett kereseti kérelmek teljesítését nem ellenezte, perköltés igényt a II-III. és IV. rendű alperesekkel szemben terjesztett elő.

A II-III. és IV. rendű alperesek az ellenkérelmeikben elsődlegesen a per megszüntetését kérték arra hivatkozással, hogy a felperesnek az új eljárásban előterjesztett keresete az általa perbevont új alperesek vonatkozásában nem felelt meg az 1952. évi Pp. 121. §-a (1) bekezdésének c) és e) pontjaiban előírtaknak, ezért azt az elsőfokú bíróságnak az 1952. évi Pp. 130. §-a (1) bekezdésének i) pontja alapján idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítania.

Emellett a II-III. és IV. rendű alperesek érdemben is alaptalannak tartották a felperes valamennyi jogcímén előterjesztett keresetét, ezért annak elutasítását kérték.

Az V. rendű alperes az ellenkérelmében ugyancsak a felperes valamennyi jogcímén előterjesztett kereseti kérelmének az elutasítását kérte.

A VII. rendű alperes az eredeti ellenkérelmében akként nyilatkozott, hogy amennyiben a bíróság az eredeti állapot helyreállítását rendeli el, úgy a VII. rendű alperes nem kéri a javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjognak az ingatlan tulajdoni lapjára történő visszajegyzését.

Utóbb az ellenkérelmét akként módosította, hogy mivel a felperes a perből történő elbocsátása iránt kérelmet nem terjesztett elő, a felperes keresetének elutasítását és a felperes perköltség fizetésére kötelezését kéri.

A VIII. rendű alperes a felperes kereseti kérelmeivel kapcsolatos ellenkérelmet nem terjesztett elő, a per során nyilatkozatot egyáltalán nem tett.

A IX. rendű alperes érdemi ellenkérelmet szintén nem terjesztett elő, a megismételt eljárásban megtartott tárgyalásokon szabályszerű idézés ellenére nem jelent meg.

A X. rendű alperes az ellenkérelmében a saját vonatkozásában a per megszüntetését, illetőleg a perből történő elbocsátását kérte.

Előadta, hogy az A/1 jelű ingatlanra a haszonélvezeti joga a jelen pertől függő hatállyal került bejegyzésre, amelyre tekintettel a perbe állítására szükségtelenül került sor.

Az elsőfokú bíróság a felperesnek az adásvételi szerződések színleltségére alapított elsődleges kereseti kérelmét alaptalannak találta.

Rámutatott, hogy a színlelés olyan kétoldalú tudatos magatartás, amikor a felek közös akarata arra irányul, hogy azt a szerződést, amely nyilatkozatuk alapján keletkezik, ne kössék meg, illetőleg ahelyett más tartalmú, más joghatást kiváltó szerződést kössenek.

A jelen esetben azonban a perben lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként azt nem lehetett megállapítani, hogy az adásvételi szerződések megkötésében részt vevő alpereseknek nem állt fenn az ingatlanok tulajdonának átruházására irányuló kölcsönös szándéka és a per során nem merült fel arra vonatkozóan adat vagy bizonyíték sem, hogy a három adásvételi szerződés az azt megkötő szerződő felek más szerződését lepleztek volna.

Ezzel összefüggésben utalt arra is, hogy a régi Ptk. 207. §-ának (5) bekezdése szerint a felek titkos fenntartása vagy rejtett indoka a szerződés érvényessége szempontjából közömbös. Erre tekintettel pedig amennyiben az I-IV. rendű alpereseknek volt valamilyen rejtett indoka a szerződéskötésre, azonban ez az indok megkövetelte a tulajdonjog átruházását, amelyre vonatkozóan az akarategység közöttük megvolt, úgy a szerződések érvényesen létrejöttek.

Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy mivel a felperes csak az elsődleges kereseti kérelme eredményeként kérte az eredeti állapot helyreállítását, az elsődleges kereseti kérelme megalapozatlansága egyben azt is eredményezte, hogy a bíróság az arra alapított jogkövetkezmény (eredeti állapot helyreállítása) alkalmazását is mellőzte.

Az elsőfokú bíróság ugyanakkor megállapította, hogy a per tárgyát képező adásvételi szerződések az általa hivatalból észlelt, másik érvénytelenségi okból, nevezetesen a szerződések jó erkölcsbe ütközése miatt érvénytelenek.

Ezt a megállapítást az elsőfokú bíróság egyrészt azzal indokolta, hogy az I. rendű alperes korábbi felszámolója (a volt VI. rendű alperes) az ingatlanok értékesítése során megsértette a Cstv. 49/A. §-a (1) bekezdésének az I. rendű alperes felszámolási eljárásában alkalmazandó szabályait, mivel e rendelkezések nem tették lehetővé számára, hogy a pályázati kiírásban meghirdetett irányár 50%-áért értékesítse az ingatlanokat.

Ezzel összefüggésben kiemelte, hogy az I. rendű alperes ellen indult felszámolási eljárásban a 237/2009. (X.20.) Korm. rendeletnek a becsérték leszállíthatóságára vonatkozó rendelkezéseit még nem lehetett alkalmazni. Ezért az adott esetben a felszámoló a pályázatban szereplő irányár feléért legfeljebb akkor értékesíthette volna az ingatlanokat, ha ezt a lehetőséget már a pályázati kiírás is biztosította volna számára.

A jelen esetben azonban a pályázati kiírás semmilyen információt nem tartalmazott arra vonatkozóan, hogy a felszámoló az általa meghirdetett irányárnál alacsonyabb áron (esetleg annak 50%-áért) is hajlandó az ingatlanokat értékesíteni.

Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság rámutatott arra is, hogy a pályáztatási szabályok megsértése - egyéb tényállási elemek hiányában - a felszámoló által megkötött szerződéseknek a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése alapján történő megtámadására jogosítja fel a hitelezőket.

Amennyiben azonban a pályáztatási szabályok megsértése mellett ún. többlettényállási elemek is felmerülnek, abban az esetben a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdésében megállapított jogvesztő határidő lejártát követően, a régi Ptk. rendelkezései alapján is vizsgálható a felszámoló által megkötött szerződések semmissége.

Az adott esetben pedig az elsőfokú bíróság ilyen többlettényállási elemként értékelte, hogy a vevők valamennyien az I. rendű alperes korábbi tulajdonosainak személyes ismeretségi köréből kerültek ki, akik rendelkeztek azzal a bennfentes információval, hogy a felszámoló a pályázati kiírásban megjelölt irányár 50%-áért is hajlandó az ingatlanokat értékesíteni, ezáltal pedig a forgalomban elérhető legmagasabb ár töredékéért megszerezhették a perbeli ingatlanokat.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint pedig ezek a többlettényállási elemek az értékesítési szabályok megsértésére vonatkozó megállapításaival együtt, kellő alapul szolgáltak a szerződések jó erkölcsbe ütközésének megállapításához, mivel azokból azt lehetett megállapítani, hogy a szerződések megkötésének célja az I. rendű alperes felszámolási vagyonaiba tartozó vagyonelemek egy részének a hitelezők előli elvonása volt. Ez a cél pedig nyilvánvalóan ellentétes a társadalom általános értékítéletével és sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szerződő feleknek ezt a tényleges célját támasztotta alá az is, hogy a vevőknek az általuk megvásárolt ingatlanokra nem volt szükségük, a vásárláshoz szükséges vételár eredetileg nem állt a rendelkezésükre, a vásárlás lehetőségéről nem a Céggközlönyből, hanem személyes információk alapján szereztek tudomást, továbbá **TANÚ1** felszámolóbiztosnak a felszámolási eljárásban tanúsított magatartása, valamint az a körülmény, hogy ő már 2009. óta személyesen ismerte az I. rendű alperes volt tulajdonosait.

Az elsőfokú bíróság az általa hivatalból észlelt semmisség jogkövetkezményeként azonban - az 1/2010. (VI.28.) PK véleményben foglaltakra hivatkozással - nem az eredeti állapot helyreállítását rendelte el, hanem a szerződéseket a megkötésük időpontjára visszamenő hatállyal érvényessé nyilvánította.

Ezt követően pedig az elsőfokú bíróság a felperes másodlagos kereseti kérelmét vizsgálta és azt a jogalap tekintetében megalapozottnak, az összecszerűség tekintetében pedig részben megalapozottnak találta.

SZAKÉRTŐ NEVE igazságügyi ingatlanforgalmi **szakértő**nek a perben beszerzett **szakértői** véleménye alapján megállapította, hogy a valós forgalmi értékek alapulvétele esetén az I. rendű alperes felszámolási eljárásában a perbeli ingatlanok közül az iroda nettó 57 000 000 Ft-ért, az INGATLAN2 jelű lakás 17 010 000 Ft-ért, az INGATLAN3 pedig 17 780 000 Ft-ért értékesíthető lett volna.

Ezeknek az értékeknek a vevők által teljesített vételárakkal való egybevetése alapján pedig az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a szerződésekben szereplő szolgáltatás és ellenszolgáltatás értéke között feltűnően nagy az értékkülönbség, amelyet akként rendelt kiküszöbölni, hogy a II-III. és IV. rendű alpereseket a különbözetek megfizetésére kötelezte.

A II. rendű alperes által fizetendő összeg meghatározása során azonban az elsőfokú bíróság számítási hibát vétett és emiatt a II. rendű alperest 21 000 000 Ft helyett 19 000 000 Ft megfizetésére kötelezte. Ezzel összefüggésben pedig az ítélete indokolásában azt állapította meg, hogy az általa tévesen kihirdetett marasztalási összeg a kihirdetést követően kijavító határozattal nem volt korrigálható.

A perköltségre vonatkozó döntését az elsőfokú bíróság azzal indokolta, hogy a felperes az I., valamint a VII-VIII-IX. és X. rendű alperesekkel szemben teljes egészében pervesztés lett, akik közül azonban perköltséget a felperestől kizárólag a VII. és X. rendű alperesek igényeltek.

Megállapította továbbá, hogy a felperes keresete a II-III. és IV. rendű alperesekkel szemben részben volt megalapozott, amelyre tekintettel az 1952. évi Pp. 81. §-a alapján osztotta meg a perköltséget közöttük azzal, hogy az ítélet tábla részítéletében megjelölt másodfokú perköltséget ezen felek maguk kötelesek viselni.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes, az I. rendű alperes, a II-III-IV. rendű alperesek, valamint az V. rendű alperes nyújtottak be fellebbezést.

A felperes a fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását kérte akként, hogy az ítélet tábla a perbeli adásvételi szerződések érvénytelenségét az elsődleges keresetében megjelölt jogcímen (színleltség) állapítsa meg és annak jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását rendelje el.

Ezen fellebbezési kérelme indokaként hivatkozott az elsőfokú eljárásban 2017. január 24-én előterjesztett beadványában kifejtettekre és állította, hogy a színleltség megállapításához nincs szükség feltétlenül egy másik, az eredeti szerződés leplezésére szolgáló megállapodás megkötésére, hanem elegendő annak megállapítása is, hogy a szerződő felek valójában csak színlelték a szerződéskötést, amellyel megtévesztették a kívülvilágot.

Ez a feltétel pedig az adott esetben fennállt, mivel a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján egyértelműen megállapítható volt, hogy a II-III. és IV. rendű alperesek valós ügyleti akarata nem arra irányult, hogy ők maguk szerezzék meg a perbeli ingatanok tulajdonjogát, hanem az eljárásukkal a hitelezők követelésének kielégítését kívánták kijátszani. Ezért az adott esetben az adásvételi szerződések színleltége megállapítható.

Emellett a felperes azt is sérelmezte a fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság az általa hivatalból észlelt semmisség jogkövetkezményeként nem az eredeti állapot helyreállítását rendelte el, hanem a szerződések érvényessé nyilvánításáról határozott.

Álláspontja szerint az eredeti állapot helyreállításának, mint az érvénytelenség jogkövetkezménye alkalmazásának attól függetlenül helye van, hogy az érvénytelenség megállapítására hivatalból vagy kérelemre kerül sor.

Kifogásolta továbbá, hogy az elsőfokú bíróság az általa megállapított értékkülönbözöt után mellőzte az alperesek késedelmi kamat fizetésére kötelezését, holott a módosított keresete erre is kiterjedt.

Az elsőfokú ítéletnek a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezéseivel összefüggésben sérelmezte, hogy az ítélete indokolásában az elsőfokú bíróság elmulasztotta rögzíteni, hogy milyen pertárgy érték figyelembevételével és milyen arányban osztotta meg a felmerült költségeket a felek között.

Véleménye szerint abból, hogy az elsőfokú bíróság a II-III-IV. és V. rendű alpereseket 643 595 Ft elsőfokú perköltségnek a javára történő megfizetésére kötelezte, arra lehetett következtetni, hogy őt 50%-ban tekintette pernyertesnek.

A felperes véleménye szerint azonban az elsőfokú bíróságnak ez a megállapítása téves, mivel a megítélt összegeknek a módosított keresetben érvényesített követelésekkel való egybevetéséből azt lehet megállapítani, hogy ő mintegy 60-65%-ban tekinthető pernyertesnek a III. és IV. rendű alperesek tekintetében.

A II. rendű alperes vonatkozásában ugyanez az arány 42%-nak felel meg, amelyre tekintettel téves az elsőfokú bíróságnak az a döntése is, amellyel őt a II. rendű alperes javára 710 000 Ft perköltség megfizetésére kötelezte.

Sérelmesnek tartotta azt is, hogy az elsőfokú bíróság őt a VII. és X. rendű alperesek részére perköltség fizetésére kötelezte.

Hivatkozott arra, hogy a X. rendű alperes perbevonására kényszerűen, a javára történt haszonélvezeti jog alapítása miatt került sor. A VII. rendű alperes tekintetében pedig előadta, hogy miután a VII. rendű alperes akként nyilatkozott, hogy az eredeti állapot helyreállítása esetén nem kéri a javára bejegyzett jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését, vele szemben semmilyen igényt nem érvényesített, amelyre tekintettel a perköltség fizetésére kötelezése indokolatlan.

Az I. rendű alperes a fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását kérte akként, hogy az ítéletábra a hivatalból észlelt érvénytelenségi ok mellett az adásvételi szerződések színleltség alapján fennálló érvénytelenségét is állapítsa meg, annak jogkövetkezményeként pedig az eredeti állapot helyreállításáról rendelkezzen, az V., VII-X. rendű alpereseket pedig ennek tűrésére kötelezze.

Ezen fellebbezési kérelme indokaként előadta, hogy az érvénytelenség színleltség jogcímén való megállapításához a perben minden adat rendelkezésre állt, ezért az elsőfokú bíróság a felperes elsődleges kereseti kérelmét tévesen utasította el.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság azt helyesen állapította meg, hogy a perbeli adásvételi szerződések - azok jó erkölcsbe ütközése miatt is - érvénytelenek, az érvénytelenség jogkövetkezményeként azonban helytelenül döntött a szerződések érvényessé nyilvánításáról. Az elsőfokú bíróságnak ugyanis függetlenül attól, hogy a szerződések semmisségét hivatalból észlelte az eredeti állapot helyreállítását kellett volna elrendelnie.

A szerződések jó erkölcsbe ütközésével összefüggésben az I. rendű alperes azt is kérte a fellebbezésében, hogy az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást egészítse ki a korábbi elsőfokú eljárásban .../204. számon meghozott ítélet 28. oldalának 2., 3. és 4. bekezdéseiben, a 29. oldalának 1., 2. és 3. bekezdéseiben, valamint a 30. oldalának első két sorában található megállapításokkal, mivel azok - véleménye szerint - a szerződések jó erkölcsbe ütközése körében értékelt, olyan lényeges körülményeket írnak le, amelyeket a megismételt eljárásban meghozott ítéletnek is tartalmaznia kell.

Arra az esetre, ha az ítéletábra az adásvételi szerződések érvénytelenségét kizárólag a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke közötti feltűnően nagy értékkülönbség kiküszöbölésével tartaná megszüntethetőnek, azt kérte, hogy az elsőfokú bíróság által megítélt összegeken felül az ítéletábra a II. rendű alperest további 16 000 000 Ft, a III. rendű alperest további 8 390 000 Ft, a IV. rendű alperest pedig további 7 520 000 Ft megfizetésére kötelezze.

Ennek indokaként pedig arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság általa a II-IV. rendű alperesek terhére megállapított értékkülönbözlet megfizetésével az I. rendű alperest ért vagyoni hátrány nem küszöbölhető ki, figyelemmel arra, hogy a marasztalási összegek meghatározásakor az elsőfokú bíróság a **SZAKÉRTŐ NEVE** igazságügyi szakértő által megállapított legminimálisabb árat vette alapul.

Az I. rendű alperes a másodlagos fellebbezési kérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

A II-III. és IV. rendű alperesek a fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását, másodlagosan pedig az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérték.

Az elsődleges fellebbezési kérelmük indokaként mindenekelőtt arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság alaptalanul állapította meg a perbeli adásvételi szerződések jó erkölcsbe ütközését.

Álláspontjuk szerint ennek a megállapításának az indokaként az elsőfokú bíróság helytelenül hivatkozott arra, hogy a felszámoló (volt VI. rendű alperes) megsértette a Cstv.-nek a nyilvános pályázati eljárásra vonatkozó rendelkezéseit.

Ezzel összefüggésben állították, hogy téves az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, amely szerint a felszámolónak nem volt jogszabály által biztosított lehetősége arra, hogy a korábbi két sikertelen pályázati felhívást követően kiírt újabb pályázati felhívásban megjelölt irányár 50%-áért értékesítse a perbeli ingatlanokat.

A Cstv. 49/A. §-ának (1)-(4) bekezdéseiben foglaltakra hivatkozással állították továbbá, hogy a Cstv.-nek sem a jelen ügyben alkalmazandó, sem a jelenleg hatályos szabályai, sem pedig a kialakult felszámolói gyakorlat nem támasztott olyan követelményt a felszámolóval szemben, amely szerint bele kellett volna írnia a pályázati felhívásba azt a legminimálisabb vételárat, amelyet még elfogadhatónak tartott.

Álláspontjuk szerint alaptalanul hivatkozott az elsőfokú bíróság a pályázati eljárás szabályainak megsértése körében arra is, hogy a vevők bennfentes információval rendelkeztek arról, hogy a felszámoló az irányár 50%-áért is hajlandó értékesíteni az ingatlanokat.

Ezzel összefüggésben állították, hogy a perben rendelkezésre álló bizonyítékokból még csak közvetetten sem lehetett azt megállapítani, hogy a felszámolónak előre kialakult szándéka lett volna, hogy az ingatlanokat az irányár 50%-áért is értékesíteni fogja, továbbá, hogy erről a pályázatokat benyújtó alpereseket előre biztosította.

A pályáztatás szabályainak megsértésével összefüggésben előadták továbbá, hogy az elsőfokú bíróság arra helytállóan hivatkozott, hogy a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdésében biztosított keresetindítási lehetőség mellett a hitelezőket megilleti az a jog, hogy a felszámolási eljárás hatálya alatt kötött szerződéseket a régi Ptk.-ban meghatározott egyéb érvénytelenségi okra hivatkozással is támadják.

Az ilyen, a régi Ptk. szabályaira alapítottan indított érvénytelenségi perben azonban a bíróság a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdésében meghatározott, a pályázati eljárás szabályainak megsértése körében előadott körülményeket már nem vizsgálhatja. Ezért az adott esetben jogszabálysértő az elsőfokú bíróságnak az az eljárása, amellyel a jó erkölcsbe ütközés körébe vonta a Cstv. 49/A. §-a (1) bekezdésének b) pontjába foglalt rendelkezések megsértésének vizsgálatát.

Ezeket a körülményeket ugyanis a bíróság a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdésében megállapított jogvesztő határidő lejártára tekintettel a jelen eljárásban már nem vizsgálhatta volna.

Annak következtében pedig, hogy az elsőfokú bíróság a szerződések jó erkölcsbe ütközését a pályáztatás szabályainak megsértése és az általa hivatkozott többlétegyállási elemek együttes értékelése alapján tartotta megállapíthatónak, az erre vonatkozó megállapítása jogszabálysértő.

Mindemellett a II-III. és IV. rendű alperesek azt is állították a fellebbezésükben, hogy az elsőfokú bíróság által ún. többlétegyállási elemként értékelt körülmények sem együttesen, sem külön-külön nem minősültek jó erkölcsbe ütköző körülménynek, ezáltal pedig nem eredményezték a szerződések jó erkölcsbe ütközését.

Az érvénytelenség esetleges megállapítása esetén alkalmazható jogkövetkezményhez kapcsolódóan előadták továbbá, hogy az 1/2010. (VI.28.) PK véleményben foglaltakra tekintettel a perbeli esetben az eredeti állapot helyreállítására azért sem kerülhetne sor, mert az adásvételi szerződések alapján a kölcsönösen teljesített szolgáltatások egyidejű visszatérítése - vagyis a vételáraknak a II-III. és IV. rendű alperesek részére történő visszafizetése - az I. rendű alperes elleni felszámolási eljárásra tekintettel nincs lehetőség, amely kizárja ennek a jogkövetkezménynek az alkalmazását.

A felperes elsődleges kereseti kérelmével összefüggésben előadták, hogy az ítélet részítéletének indokolásából azt lehetett megállapítani, hogy a részítélet meghozatala során az ítélet az elsőfokú bíróságnak a szerződések színleltségével kapcsolatos érdemi megállapításait - arra irányuló

fellebbezés hiányában - nem vizsgálta, ezáltal az elsőfokú bíróság .../204. számú ítéletének az ezzel kapcsolatos rendelkezései jogerőre emelkedtek.

Ennek következtében viszont az új eljárásban az elsőfokú bíróság - figyelemmel az 1952. évi Pp. 229. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra - a felperes színeltségre alapított, elsődleges kereseti kérelmét érdemben már nem is vizsgálhatta volna, az általa hivatalból észlelt másik érvénytelenségi ok megállapítását követően pedig - mivel megállapította a szerződések semmisségét - a felperes másodlagos kereseti kérelmének elbírálására nem térhetett volna át.

A fentiekén túl a II-III. és IV. rendű alperesek a fellebbezésükben is fenntartották a megismételt eljárásban előterjesztett, a per megszüntetésére irányuló kérelmüket, továbbá sérelmezték, hogy a perköltségre vonatkozó döntésének meghozatala során az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a korábbi eljárásban 208. sorszámon meghozott végzésében teljes személyes költségmentességet engedélyezett a III. és IV. rendű alperesek számára, amely jelenleg is fennáll.

Az V. rendű alperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatását kérte akként, hogy az ítélőtábla a felperest, valamint a beavatkozót egyetemlegesen kötelezze az 1 580 000 Ft + áfa összegű ügyvédi munkadíjból, valamint a korábbi másodfokú eljárásban általa lerótt 2 500 000 Ft fellebbezési eljárási illetékből származó perköltségeinek a megfizetésére.

A kérelme indokaként előadta, hogy az elsőfokú bíróság ítélete vele szemben marasztaló rendelkezést vagy tűrésre kötelezést nem tartalmaz, ezért megalapozatlan az elsőfokú bíróságnak az a rendelkezése, amelyben őt - a II-III. és IV. rendű alperesekkel egyetemlegesen - a felperes javára 643 595 Ft perköltség megfizetésére kötelezte.

A beavatkozó a másodfokú tárgyaláson szóban előterjesztett fellebbezési ellenkérelmében előadta, hogy a felperes fellebbezésében foglaltakkal minden tekintetben egyetért.

Megjegyezte, hogy az elsőfokú bíróság „sérelmes helyzetbe hozta a felperest” azzal, hogy a dologi jogi igényét kötelmi jellegű igényyé alakította át az ítéletével.

A felperes és az I. rendű alperes fellebbezése részben megalapozott, a további alperesek részéről előterjesztett fellebbezések pedig alaptalanok.

A fellebbezések elbírálása során az ítélőtábla először a II-III-IV. rendű alpereseknek a per megszüntetésére irányuló kérelmét, valamint az elsődleges keresetben megjelölt érvénytelenségi okra (színeltség), mint ítélt dologra való hivatkozását vizsgálta és azokat megalapozatlannak találta. A permegszüntetés indokaként alaptalanul hivatkoztak arra, hogy a megismételt eljárásban perbe vont alperesek vonatkozásában a felperes keresetlevele nem felelt meg az 1952. évi Pp. 121. §-a (1) bekezdésének e) és c) pontjaiban előírtaknak, ezért azt az elsőfokú bíróságnak az 1952. évi Pp. 130. §-a (1) bekezdésének i) pontja alapján idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítania, annak elmulasztása miatt pedig a per az 1952. évi Pp. 130. §-a (1) bekezdésének g) pontja alapján megszüntetendő.

Az új eljárásban a jelzálogjog jogosultak perbevonása a felperes részéről - nem vitásan - megtörtént, amelyre tekintettel az 1952. évi Pp. 130. §-a (1) bekezdésének g) pontja az ügyben már nem volt alkalmazható.

Amennyiben a felperesnek az új alperesekkel szemben előterjesztett keresetlevele valóban nem felelt meg az 1952. évi Pp. 121. §-a (1) bekezdésének e) és c) pontjaiban meghatározott feltételeknek, úgy azt az elsőfokú bíróság az 1952. évi Pp. 130. §-a (1) bekezdésének i) pontja alapján valóban elutasíthatta volna idézés kibocsátása nélkül.

Ennek elmulasztása miatt azonban a per megszüntetésére már nem kerülhetett sor, mivel az 1952. évi Pp. 157. §-a csupán a 130. §-a (1) bekezdésének a)-h) pontjaiba foglalt esetekben teszi lehetővé

a perindítás hatályának beálltát követően a per megszüntetését, vagyis az 1952. évi Pp. 130. §-a (1) bekezdésének i) pontjában megállapított hiányosság miatt a per nem szüntethető meg.

A felperes elsődleges kereseti kérelmével összefüggésben alaptalanul állították a II-III-IV. rendű alperesek a fellebbezésükben, hogy a felperesnek ezt az igényét az ítélet a részítéletével már jogerősen elbírálta.

Az ítélet a ugyanis a részítéletével a felperes keresetének kizárólag a volt VI. rendű alperessel szemben kártérítés jogcímén előterjesztett, önállóan elbírálható - fellebbezéssel támadott - részét bírálta el érdemben, míg az I-V. rendű alperesekkel szemben előterjesztett kereseti kérelmek elbírálására vonatkozó ítéleti rendelkezések tekintetében azt állapította meg, hogy azok - az elsőfokú bíróság részéről elkövetett lényeges eljárási szabálysértések következtében - érdemben nem felülbírálnak, ezért tekintetben az elsőfokú bíróság ítéletét - a fellebbezési kérelmek és ellenkérelmek korlátaira tekintet nélkül - hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Ennek következtében pedig nem sértett jogszabályt az elsőfokú bíróság azzal, hogy megismételt eljárásban a felperes elsődleges, - színleltégre alapított - kereseti kérelmét érdemben vizsgálta.

Annak eredményeként pedig az általa helyesen felhívott jogszabályok és bírósági gyakorlat helytálló alkalmazása és értékelése alapján, helyesen állapította meg, hogy a felperes elsődleges kereseti kérelme megalapozatlan és az ítélet a az elsőfokú bíróság ezen döntésének az ítéletben kifejtett indokaival is teljes mértékben egyetértett.

Emiatt az ítélet a az elsődleges kereseti kérelemmel kapcsolatban csupán a felperes fellebbezésében előadottakra tekintettel mutat rá a következőkre:

A felperes arra helytállóan hivatkozott a fellebbezésében, hogy a színleltégre megállapításához nincs szükség feltétlenül egy másik, az eredeti szerződés leplezésére szolgáló megállapodás megkötésére.

Az elsőfokú bíróság azonban a színleltégre alapított elsődleges kereset elutasítását nem ezzel indokolta, hanem csupán rögzítette az ítéletében, hogy a per során nem merült fel arra vonatkozó adat, tény vagy bizonyíték, hogy a per tárgyát képező adásvételi szerződések az azt megkötő felek más szerződését leplezték volna.

Az elsőfokú bíróság a színleltégre megállapításának hiányát a feleknek a tulajdonjogok átruházására irányuló kölcsönös szerződési akaratának fennállásával indokolta, amely valóban kizárta az adásvételi szerződések színleltégre miatti érvénytelenségének a megállapítását.

Ezzel összefüggésben helytállóan hivatkozott az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 207. §-ának (5) bekezdésére, amely rendelkezés következtében a szerződő felek esetleges rejtett indokának a színleltégre vizsgálata körében nem lehetett jelentőséget tulajdonítani.

Mindezekre tekintettel az ítélet a a felperesnek, valamint az I. rendű alperesnek az adásvételi szerződések színleltégre megállapítására irányuló fellebbezési kérelmeit alaptalannak találta.

Ezt követően az ítélet a az elsőfokú bíróságnak az általa hivatalból észlelt másik érvénytelenségi ok (jó erkölcsbe ütközés) fennállására vonatkozó megállapítását vizsgálta és azt ugyancsak helytállónak találta.

Az elsőfokú bíróság az általa felhívott 1/2005. (VI.15.) PK véleményben és a 2/2010. (VI.28.) PK véleményben kifejtettek alapján helyesen indult ki abból, hogy ennek a semmisségi oknak a fennállását hivatalból is észlelhette, ezért a felperes erre való elkészített hivatkozása (kereset módosítása) nem képezte akadályát annak, hogy a szerződések jó erkölcsbe ütközését vizsgálja.

Az ítélet a megállapítása szerint pedig ennek eredményeként az elsőfokú bíróság érdemben helyesen állapította meg a perbeli adásvételi szerződések jó erkölcsbe ütközését, az érdemben helyes döntésnek az elsőfokú ítéletben megjelölt indokaival azonban az ítélet a csak részben értett egyet.

A szerződések jó erkölcsbe ütközésének indokaként ugyanis az elsőfokú bíróság helytelenül hivatkozott a Cstv. 49/A. §-ának (1) bekezdésében foglalt rendelkezések megsértésére. Ez a

jogszabálysértés ugyanis - annak tényleges fennállása esetén - a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése szerinti önálló megtámadási kereset alapjául szolgálhat, a szerződés jó erkölcsbe ütközése, mint semmisségi ok megállapításának azonban nem lehet alapja.

Ezzel összefüggésben helytállóan hivatkoztak a II-III-IV. rendű alperesek a fellebbezésükben arra, hogy a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése a régi Ptk.-ban meghatározott megtámadási lehetőségeken felül biztosít - speciális - megtámadási jogot az abban érdekelt fél számára, amelyből az (is) következik, hogy a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdésében megállapított jogvesztő határidő letelte után az ott meghatározott jogszabálysértések megvalósulása miatt a régi Ptk.-ban meghatározott érvénytelenségi okokra hivatkozással a szerződés eredményesen már nem támadható.

Az ítéletábra megállapítása szerint továbbá az adott esetben az elsőfokú bíróságnak a Cstv. 49/A. §-ának (1) bekezdésébe foglalt rendelkezések megsértésével kapcsolatos megállapításai érdemben sem voltak helytállóak.

Etekintetben az ítéletábra egyetértett a II-III-IV. rendű alpereseknek azzal a fellebbezésben is fenntartott jogi érvelésével, hogy mivel az I. rendű alperessel szemben indult felszámolási eljárásban a 237/2009. (X.20.) Korm. rendelet rendelkezései még nem voltak alkalmazhatók, nem volt jogszabályi akadálya annak, hogy a felszámoló a korábbi két eredménytelen pályázatot követően kiírt újabb pályázati kiírásában megjelölt irányárok 50%-áért értékesítse az I. rendű alperes tulajdonát képező ingatlanokat mégpedig anélkül, hogy az általa elfogadhatónak tartott minimális vételárat a pályázati felhívásban megjelölte volna.

A Cstv.-nek az I. rendű alperes ellen indult felszámolási eljárásban alkalmazandó szabályai ugyanis olyan tételes rendelkezést nem tartalmaztak, amelyek a felszámolónak ezt az eljárását kizárták volna.

Annak következtében pedig, hogy az adott esetben a pályázat útján történő értékesítésre vonatkozó tételes jogszabályi rendelkezések megsértését nem lehetett megállapítani, nem volt akadálya annak, hogy a szerződést kötő feleknek a Cstv. tételes rendelkezéseibe nem ütköző magatartását az elsőfokú bíróság a régi Ptk. szabályai, azonban belül pedig a 200. §-ának (2) bekezdésében rögzített semmisségi ok alapján vizsgálja.

A régi Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése ugyanis éppen azokra a magatartásokra alkalmazható, amelyek ugyan tételes jogszabályi rendelkezést nem sértenek, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti (BH2000.260., BH2001.473., EBH2005.1234. számú eseti döntések).

A régi Ptk. 200. §-ának (2) bekezdésében rögzített semmisségi ok tehát lényegében kiegészítő jogcímként alkalmazható a jogszabályokban nem nevesített, de a társadalmi értékítéletbe, az általánosan elfogadott erkölcsi normákba ütköző szerződések esetén.

A jó erkölcsbe ütköző szerződések tilalma nem a szerződő felek magatartásának, hanem a szerződések tartalmának a kontrollja. A szerződés semmisségét kiváltó, jó erkölcsbe ütközés mégis általában objektív és szubjektív elemek együtthatásaként valósul meg. Emiatt pedig a vizsgálatnak ki kell terjednie a vállalt kötelezettség és szolgáltatás megítélésén túlmenően a szerződést kötő felek szándékára és a szerződéssel megvalósítani kívánt célra egyaránt (BDT2015.3411. számú eseti döntés).

Az adott esetben az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződések jó erkölcsbe ütközését az azokkal elérni kívánt célnak a társadalom általános értékítéletével és az általánosan elfogadott erkölcsi normákkal való ellentétben állásával indokolta, amelynek alapjául az a megállapítása szolgált, hogy az adásvételi szerződések megkötésének tényleges célja az I. rendű alperes felszámolási vagyonaiba tartozó vagyonelemek egy részének a hitelezők előli elvonása volt.

Mivel ez a cél nyilvánvalóan sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, az ítéletábra a továbbiakban azt vizsgálta, hogy az elsőfokú bíróság által feltárt tényállási adatok alapján a szerződő feleknek ez a célja a perben megállapítható volt-e.

Ennek eredményeként pedig az ítéletablának is az a meggyőződése alakult ki, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállási adatok, valamint az elsőfokú ítélet 32. oldalának utolsó bekezdésétől kezdődően a 36. oldal utolsó két bekezdéséig terjedően részletezett ún. többlettényállási elemek összességükben igazolták az elsőfokú bíróság által hivatkozott szerződéskötési cél fennállását, ezáltal pedig a szerződések jó erkölcsbe ütközését.

Az ítéletábla megállapítása szerint az elsőfokú bíróság által megjelölt indokokon kívül ugyancsak az ingatlanvagyon hitelezők előli elvonásának a célját támasztotta alá, hogy a mintegy 300 000 000 Ft értékű ingatlanvagyonnal rendelkező I. rendű alperes felszámolásának elrendelésére egy nettó 300 000 Ft összegű számlatartozás miatt került sor, amelynek elkerülésére az I. rendű alperes kísérletet sem tett (fizetési haladékot nem kért; a fizetéseképtelenségét megállapító végzés ellen fellebbezést nem terjesztett elő).

A volt VI. rendű alperesnek az az eljárása, hogy a pályázati kiírásban nem rögzítette, hogy az ingatlanokat a kiírásban megjelölt irányártól kevesebbért is hajlandó értékesíteni, tételes jogszabályi rendelkezést ugyan nem sértett, azonban alkalmas volt arra, hogy megtévessze azokat az érdeklődőket, akik az irányárat el nem érő, de annak 50%-át meghaladó áron hajlandóak lettek volna megvásárolni az ingatlanokat.

Ez pedig szintén azt támasztotta alá, hogy az ingatlanok értékesítése során a volt VI. rendű alperes célja nem a minél nagyobb árbevétel elérése, hanem az ingatlanoknak az I. rendű alperes volt tulajdonosainak ismeretségi körébe tartozó személyek tulajdonába juttatása volt, mégpedig a vagyontárgyak valós forgalmi értéke alatti áron.

Ugyancsak az elsőfokú bíróság által megállapított valós cél fennállását támasztotta alá, hogy a volt VI. rendű alperes annak ellenére fogadta el a II-III-IV. rendű alpereseknek az irányár 50%-ára vonatkozó pályázatát, hogy az általuk benyújtott fedezetigazolások szerint az irányárnak megfelelő összegű fedezettel is rendelkeztek, továbbá, hogy a Cstv. 56. §-ának (2) bekezdésében foglaltak alapján a volt VI. rendű alperesnek arra is lehetősége lett volna, hogy az értékesítés sikertelensége esetén az I. rendű alperes ingatlan vagyonának a hitelezők közötti felosztását kezdeményezze.

Az ítéletábla a II-III-IV. rendű alpereseknek a szerződések jó erkölcsbe ütközésével kapcsolatos fellebbezési érvelését csupán annyiban találta alaposnak, hogy az elsőfokú bíróság által hivatkozott ún. többlettényállási elemek külön-külön valóban nem szolgálhattak volna alapul a szerződések jó erkölcsbe ütközésének megállapításához.

Az ítéletábla megállapítása szerint azonban ezeknek a tényállási elemeknek az összessége, az adott ügyben való együttes felmerülése már kellő alapot szolgáltatott a semmisségnek ezen a jogcímen történő megállapítására.

Nem értett egyet azonban az ítéletábla az elsőfokú bíróságnak azzal a megállapításával, hogy mivel a felperes az elsődleges keresetében más jogcímen (színleltetés) kérte a szerződések semmisségének megállapítását, annak jogkövetkezményeként pedig az eredeti állapot helyreállítását, a bíróság az általa hivatalból észlelt másik semmisségi ok (jó erkölcsbe ütközés) jogkövetkezményeként nem rendelhette el az eredeti állapot helyreállítását.

A 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 5.a. pontjában foglaltak szerint az érvénytelenség megállapítása iránti perekben a kérelemhez kötöttség elve nem érvényesül maradéktalanul, mert az érvénytelenség jogkövetkezményének levonása körében a fél kérelmének tartalma a bíróságot nem köti. A bíróság ezekben a perekben csupán annyiban van korlátozva, hogy nem alkalmazhat olyan jogkövetkezményt, amely ellen valamennyi fél tiltakozik.

E megállapításnak az 1/2005. (VI.15.) PK véleményben foglaltakkal való egybevetéséből pedig az a jogi következtetés vonható le, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményének alkalmazása körében a bíróságnak akkor is lehetősége van az eredeti állapot helyreállítását elrendelni - amennyiben az indokolt és lehetséges -, ha a szerződés érvénytelenségét nem a keresetben megjelölt jogcímen,

hanem az általa hivatalból észlelt semmisségi ok alapján állapítja meg, feltéve, hogy a jogkövetkezmény alkalmazása ellen valamennyi fél nem tiltakozott.

Ezzel összefüggésben az ítéletábra rámutat arra is, hogy az elsőfokú bíróság a fentiekől függetlenül is tévesen alkalmazta az általa hivatalból észlelt érvénytelenség jogkövetkezményeként a szerződés érvényessé nyilvánítását.

A régi Ptk. 237. §-ának (2) bekezdése szerint ugyanis a bíróságnak az érvénytelen szerződés érvényessé nyilvánítására csak abban az esetben van lehetősége, ha az érvénytelenség oka megszüntethető.

Már pedig egy szerződés jó erkölcsbe ütközése nem minősül kiküszöbölhető érvénytelenségi oknak, ezért ilyen esetben a szerződés érvényessé nyilvánítására nincs lehetőség.

Az ítéletábra megállapítása szerint tehát az adott esetben az elsőfokú bíróság által hivatalból észlelt semmisség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállításának elrendelése indokolt és lehetséges volt.

Az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatos konkrét rendelkezések meghozatala során pedig az ítéletábra figyelembe vette a Kúria EBH2013.G.5. számon közzétett elvi határozatában kifejtetteket, amely szerint a felszámolási eljárás során kötött adásvételi szerződés Cstv. 49. §-ának (5) bekezdése alapján történt eredményes megtámadása esetén, ha az érvénytelenség jogkövetkezményének levonása körében az eredeti állapot visszaállítása indokolt és lehetséges, akkor a szerződő félnek vissza kell adnia a vagyontárgyat, míg az adósnak ezzel egyidejűleg vissza kell fizetnie a vételárat a vevő részére és a vevőnek csak az ezen kívüli igényeit kell hitelezői igényként bejelentenie a felszámolónak.

Az ítéletábra megállapítása szerint a Kúriának a megjelölt határozatban kifejtett jogi érvelése nem csupán a Cstv. 49. §-ának (5) bekezdésére alapított eredményes keresetekre, hanem a felszámoló által kötött szerződések más jogcímen történő érvénytelenségének megállapítása esetén is irányadó, mivel az elvi határozat indokolásának 3. pontjában megjelölt indokok ezekre az esetekre is igazak.

Ezért az ítéletábra az eredeti állapot helyreállítása körében az I. rendű alperest a tulajdonjogának és a jelzálogjogosultak zálogjogának (a zálogjoga visszajegyzését nem kérő VII. rendű alperes kivételével) az ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzésével egyidejűleg kötelezte a II-III-IV. rendű alperesek által megfizetett vételáraknak a visszafizetésére.

Az 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 10. pontjában foglaltak alapján ugyanakkor az ítéletábra mellőzte az egymás szolgáltatásait kölcsönösen használó, érvénytelen szerződést kötő feleknek a kamat, illetve használati díj fizetésére kötelezését.

Az V. rendű alperes tulajdonjoga és a X. rendű alperes haszonélvezeti joga törléséről nem döntött, mert ők függő hatállyal szerezték meg a jogaikat, azonban őket is az érvénytelenség levont jogkövetkezményeinek tűrésére kötelezte.

Az ítéletábra „Az ingatlan-nyilvántartásról” szóló 1997. évi CXLI. törvény 29. §-a és 34. §-ának (1) bekezdése szerint irányadó 32. §-ának (1) bekezdése alapján rendelkezett az ingatlanügyi hatóság megkereséséről a jogok bejegyzése és visszajegyzése tekintetében.

Az ítéletábra azzal, hogy a jelen határozatában megállapította a perbeli adásvételi szerződések érvénytelenségét és annak jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását rendelte el, lényegében helyt adott a felperes elsődleges keresetének, amelyre tekintettel a felperes másodlagos - feltűnő értékaránytalanságra alapított - keresetének vizsgálatára már nem kerülhetett sor.

Ezért az ítéletábra a felperes másodlagos keresetét a másodfokú eljárásban már nem vizsgálta és mellőzte az azzal összefüggő, elsőfokú ítéletben írt rendelkezéseket.

Az ítéltábla döntése alapján a felperes - a VII. rendű alperes kivételével - valamennyi alperes vonatkozásában pernyertesnek tekintendő, hiszen őket a szerződéskötés előtti helyzet visszaállításának tülésére kötelezte.

Az elsőfokú perköltség megtérítésére az 1952. évi Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az ítéltábla - a 46 000 000 Ft perérték alapulvételével - az alpereseket egyrészt a különböző ingatlanok vonatkozásában az 1952. évi Pp. 51. §-ának c) pontjában foglaltakra tekintettel, mint egyszerű pertársakat, viszont az egyes ingatlanokon belül az érintett feleket az 1952. évi Pp. 51. §-ának a) pontjában szabályozott (kényszerű) pertársaságra tekintettel már egyetemlegesen.

Mindezekre figyelemmel az ítéltábla megállapította, hogy a felperesnek az elsőfokú eljárásban is kiszámított perköltsége összegét 18 750 Ft költséggel emelni kellett, ezért az elsőfokú költségek összege, ide értve a lerótt kereseti illetéket, a tanúdíjat, a **szakértői** díjat, illetve a tulajdoni lapoknak a kétszeri beszerzési költségét, összesen 1 305 940 Ft, az ügyvédi munkadíj összege 1 580 000 Ft, illetve az ítéltábla részítéletében megállapított 762 000 Ft. A kereseti követelés vonatkozásában a felperest mindezek alapján 3 647 940 Ft perköltség illeti meg. Az ítéltábla az egyes ingatlanok értékei alapján számított arány alapján döntött a perköltségviselésről az 1952. évi Pp. 82. §-ának (2) bekezdése alapján. A 36 000 000 Ft-os ingatlanra esik a perérték a 78%-a, illetve a két 5 000 000 Ft-os ingatlanra 11-11%-a. Így az ítéltábla az 1952. évi Pp. 82. §-ának (1) és (2) bekezdései alapján kötelezte a II., az V., a IX. és a X. rendű alpereseket egyetemlegesen 2 845 309 Ft-nak a megtérítésére, ugyanis a felperes a VIII. rendű alperessel szemben, tekintve, hogy ő az eljárás során nyilatkozatot nem tett, perköltség iránti igényt nem terjesztett elő, csakúgy mint a kereset teljesítését nem ellenző I. rendű alperessel szemben sem. Az 5-5 000 000 Ft-nak a kereseti kérelemből való részesedése arányában kötelezte az A/2 számú ingatlan vonatkozásában a III. és IX. rendű alpereseket egyetemlegesen, valamint az A/3. számú ingatlan vonatkozásában a IV. és IX. rendű alpereseket egyetemlegesen 401 275 - 401 275 Ft megtérítésére.

Az ítéltábla arra figyelemmel, hogy megváltoztak a pervesztességi-pernyertességi arányok - hiszen az elsőfokú bíróság csak részben találta alaposnak a felperesnek a kereseti kérelmét -, mellőzte a II. rendű alperes javára a felperes marasztalását perköltség megfizetésére, csakúgy mint a X. rendű alperes javára, ugyanis a X. rendű alperest is tülésre kötelezte, így ő is pervesztes lett.

Az elsőfokú bíróság a III. és IV. rendű alpereseket már kötelezte részben perköltség megtérítésére, annak összegét azonban az ítéltábla felemelte és egyidejűleg kimondta, hogy a IX. rendű alperessel egyetemlegesen kötelesek annak a megfizetésére, ezért őt is marasztalta.

Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét az 1952. évi Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján a fentiekben írtak szerint részben megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

A másodfokú perköltségről az ítéltábla az 1952. évi Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján döntött és a korábban kifejtetteknek megfelelő arányban kötelezte az alpereseket annak a felperes javára történő megtérítésére, amely egyrészt áll a lerótt 48 000 Ft illetékből, másrészt az ügyvédi munkadíjból, amelyet „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének b) pontja alapján, valamint (5) és (6) bekezdései szerint határozott meg, a kifejtett tevékenységgel arányban álló 700 000 Ft-ban. Ugyancsak az 1952. évi Pp. 82. §-ának (1) és (2) bekezdései alapján alkalmazta az egyes ingatlanok tekintetében a 78-11-11%-os megosztást, így a II., V., IX. és X. rendű alperesek 583 440 Ft másodfokú perköltséget kötelesek fizetni a felperesnek, míg a III. és IX. rendű alperesek egyetemlegesen 82 280 Ft-ot,

ugyanígy a IV. és IX. rendű alperesek szintén 82 280 Ft-ot. Hasonló számítási módot alkalmazott az ítélőtábla a beavatkozó számára megállapított perköltség viselésénél is, amely összegének meghatározásánál figyelemmel volt a jogi képviselője által kifejtett tevékenység mértékére, arra, hogy szóban terjesztette elő a fellebbezési ellenkérelmét.

Az V. rendű alperest az érvénytelenség jogkövetkezményei levonásának túrésre kötelezte az ítélőtábla, így vele szemben a kereseti kérelem megalapozottnak bizonyult, ezért pervesztesnek tekintendő.

Az ítélőtábla megállapította, hogy az V. rendű alperesnek a perköltsége felemelésére előterjesztett fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért az 1952. évi Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján a saját költségét (lerótt illeték, ügyvédi munkadíj) maga köteles viselni. Köteles továbbá a felperes, illetve a felperesi beavatkozó javára perköltség megfizetésére - a vitatott fellebbezési érték alapján számított - ügyvédi munkadíj tekintetében.

Az ítélőtábla nem kötelezte a II-III-IV. rendű alpereseket az I. rendű alperes javára perköltség megtérítésére, mert az alperesek egymással szemben keresetet (viszontkeresetet) nem terjeszthetnek elő, így perköltség iránti igényt sem érvényesíthetnek.

Emiatt állapította meg az ítélőtábla, hogy az I. rendű alperes oldalán felmerült, az elsődleges fellebbezési kérelme alapján számított 48 000 Ft feljegyzett fellebbezési illetéket az I. rendű alperes köteles viselni marasztalható ellenérdekű fél hiányában.

Debrecen, 2018. április 11.

Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos s.k. előadó bíró, Szilágyiné dr. Karsai Andrea s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -