

A Fővárosi Ítéltábla a **felperesi képviselő** által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperes által,

a **I. rendű alperes felszámolója (felszámoló címe)** megbízásából eljáró **I. rendű alperes képviselője** (fél címe 3) által képviselt **I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe)** I. rendű alperes,

a II., III., IV., VII., VIII., IX., XI. r. alperesi képviselő és a II., III., IV., VII., VIII., XI. rendű alperesi képviselő által képviselt II. rendű alperes neve (II.rendű alperes címe.) II. rendű alperes,

a II., III., IV., VII., VIII., IX., XI. r. alperesi képviselő és a II., III., IV., VII., VIII., XI. rendű alperesi képviselő által képviselt III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe.) III. rendű alperes,

a II., III., IV., VII., VIII., IX., XI. r. alperesi képviselő és a II., III., IV., VII., VIII., XI. rendű alperesi képviselő által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe.) IV. rendű alperes,

a II., III., IV., VII., VIII., IX., XI. r. alperesi képviselő és a II., III., IV., VII., VIII., XI. rendű alperesi képviselő által képviselt VII.rendű alperes neve (VII.rendű alperes címe) VII. rendű

alperes,

a II., III., IV., VII., VIII., IX., XI. r. alperesi képviselő és a II., III., IV., VII., VIII., XI. rendű alperesi képviselő által képviselt VIII.rendű alperes neve (VIII. rendű alperes címe) VIII. rendű alperes,

a IX. rendű alperes felszámolója megbízásából eljáró II., III., IV., VII., VIII., IX., XI. r. alperesi képviselő által képviselt a IX. rendű alepres neve (IX. rendű alperes címe) IX. rendű alperes,

a **II., III., IV., VII., VIII., IX., XI. r. alperesi képviselő** és a **II., III., IV., VII., VIII., XI. rendű alperesi képviselő** által képviselt XI.rendű alperes neve (XI.rendű alperes címe.) XI. rendű alperes,

a **XIV. rendű alperesi képviselő** által képviselt XIV.rendű alperes neve (**XIV. rendű alperes címe**)
XIV. rendű alperesek ellen,

szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében,

a Fővárosi Törvényszék által 2017. október 26. napján meghozott 27.G.44.318/2014/73. számú ítélet ellen a II., III., IV., VII., VIII., IX. XI. rendű alperesek részéről 77. sorszám alatt előterjesztett és 96. sorszám alatt kiegészített, a XIV. rendű alperes részéről 79. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - a 2019. február 6. napján megtartott nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a II., III., IV., VII., VIII., XI. rendű alperest személyenként 250.000 (Kettőszázötvenezer) forint, IX. rendű alperest 750.000 (Hétszázötvenezer) forint, XIV. rendű alperest 500.000 (Ötszázezer) forint perköltség felperes részére történő megfizetésére 15 napon belül.

Kötelezi a II., VII., VIII., XI. rendű alperest, hogy fizessenek meg az államnak külön felhívásra személyenként 227.272 (Kettőszázhuszonhétezer-kettőszázhetvenkettő) forint a IX. rendű alperest 681.816 (hatszáznyolcvanegyezer-nyolcszáztizenhat) forint fellebbezési illetéket, a III., IV. rendű alperes vonatkozásában a fellebbezési illetéket személyenként 227.272 (Kettőszázhuszonhétezer-kettőszázhetvenkettő) forint összegben, a XIV. rendű alperes vonatkozásában 454.544 (Négyszázötvennégyezer-ötszáznegyvennégy) forint összegben az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

Az elsőfokú bíróság a felek által 2010. szeptember 16-án kötött, az ... ingatlannyilvántartásban ... helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződések érvénytelenségét állapította meg az alábbiak szerint:

a felperes és II. rendű alperes között a leendő társasház ...számú lakására 37.000.000 forint vételárú adásvételi szerződés;

a felperes és III. rendű alperes között a leendő társasház ...számú lakására 14.000.000 forint vételárú adásvételi szerződés;

a felperes és IV. rendű alperes között leendő társasház ... számú lakására 17.400.000 forint vételárú adásvételi szerződés;

a felperes és VII. rendű alperes között a leendő társasház ...számú lakására 16.000.000 forint vételárú adásvételi szerződés;

a felperes és VIII. rendű alperes között a leendő társasház ...szám alatti lakására 18.000.000 forint vételárú adásvételi szerződés;

a felperes és IX. rendű alperes között a leendő társasház ...
... és ... számú lakásaira 16.500.000 forint, 16.300.000 forint és 31.000.000 forint vételárú adásvételi szerződés;

a felperes és X. rendű alperes között a leendő társasház ... számú lakására 15.500.000 forint vételárú adásvételi szerződés;

a felperes és XI. rendű alperes között a leendő társasház ...számú lakására 14.000.000 forint vételárú adásvételi szerződés;

a felperes és XIII. rendű alperes között a leendő társasház ...szám alatti lakására 16.500.000 forint vételárú adásvételi szerződés;

a felperes és XIV. rendű alperes között a leendő társasház ...szám alatti lakására 32.000.000 vételárú adásvételi szerződés;

valamint a felperes és XV., XVI. rendű alperes között a leendő társasház ... szám alatti lakására 16.200.000 forint vételárú adásvételi szerződés.

Megkereste az ... Járási Földhivatalt az alperesek javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlése érdekében. Kötelezte II-IV. rendű, VII-XI. rendű, XIII-XVI. rendű alpereseket 15 napon belül bocsássák az ingatlanokat I. rendű alperes birtokába.

Kötelezte II-XVI. rendű alpereseket perköltség fizetésére.

Határozatát azzal indokolta, hogy az I. rendű alperes az ... helyrajzi szám alatti ingatlanon lakóparkot kívánt létrehozni az **1. Bank** finanszírozásával. A kölcsönszerződés értelmében a hitel

biztosítéka volt az ingatlanra bejegyzett keretbiztosítéki zálogjog; a lakások értékesítésből befolyó vételár is a hitel biztosítékaul szolgált és azt az I. rendű alperes a bank betéti számlájára volt köteles befizetni.

A generálkivitelező levonulását követően a munkákat I. rendű alperes saját szervezésében folytatta, azonban 2010. szeptember 17-én ügyvezetője **1. személy** elhatározta az I. rendű alperes végelszámolással történő megszűnését.

Ezt megelőző napon 2010. szeptember 16-án a peres felek adásvételi szerződést kötöttek a fentiek szerint. Valamennyi szerződés rögzítette, hogy a vételár meghatározott részét (300.000-1.000.000 forint összegben) a vevő később fizeti meg, a használatbavételi engedély bemutatásakor; a vételár további, túlnyomó részét valamennyi okirat szerint a szerződés aláírásával egyidejűen fizette meg az eladó a vevő részére; ennek hiánytalan átvételét az eladó elismerte; az eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartotta. A szerződés szerint a szerződés aláírásának napján birtokba adta az eladó az ingatlanokat a vevők részére. Valamennyi szerződés tartalmazta, hogy az ingatlanokat keretbiztosítéki jelzálogjog terheli és az eladó nem szavatolta az ingatlan per, teher igénymentességét.

A földhivatalban a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye mindegyik vevő vonatkozásában feljegyzésre került.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az okiratban rögzítettekkel ellentétben a vételár megfizetése egyik szerződés tekintetében sem történt meg, a fennmaradó vételárrészletet sem fizették meg a vevők, tulajdonjoguk bejegyzésére nem került sor.

Az I. rendű alperes felszámolás alatt áll, a felszámolás kezdő időpontja 2011. június 17. A felszámolási eljárásban a felperes nyilvántartásba vett hitelező.

A felperes keresetében kérte a fenti szerződések érvénytelenségének megállapítását a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján, kérte az eredeti állapot helyreállítását, az ingatlanok birtokba adását a felszámoló javára, a földhivatal megkeresését az eladások tényének törlése érdekében.

Előadta, hogy az I. rendű alperes a felperesi hitelező kijátszására kötötte a szerződéseket és e szándékáról az alperesek tudtak, vagy tudniuk kellett és a szerződések megkötésével az adós vagyona jelentősen csökkent és a vételárat nem fizette meg a bank részére a betéti számlára.

A perbeli bizonyítások eredményeként úgy ítélte meg, hogy valójában meg sem történt a vételár kifizetése. A vevőknek tudniuk kellett, hogy csalárd ügyletben vesznek részt, mert az ingatlanok a jelzálogteher miatt nem bírtak valós értékkel; irreális vételárat fizettek a vevők; az eladó nem vállalta a tehermentesítést; a vevők hét év alatt semmilyen érdemi intézkedést nem tettek a tulajdonjog tényleges megszerzése érdekében; a vevők túlnyomó része személyes kapcsolatban állt I. rendű alperes ügyvezetőjével.

Életszerűtlennek tartotta, hogy egyetlen napon került sor az összes szerződés megkötésére ugyanazon ügyvédnél. Úgy vélte, a vételárnak az utóbb elhunyt **2. személy** ügyvédnél történt letétbe helyezését feltehetően az ügyvéd halálát követően találták ki.

A felperes módosított keresetében másodlagosan a szerződés semmisségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérte arra hivatkozással, hogy az okiratok aláírására nem kerülhetett sor korábban, mint 2010. október 6. napján, ugyanis az ekkor kelt végelszámolás előtti tevékenységet záró mérlegben nem került sor a vételár feltüntetésére, viszont az ingatlanokat tartalmazta a mérleg. Azonban ekkor **1. személy** már nem volt az I. rendű alperes törvényes képviselője, álképviselőként járt el.

Az I. rendű alperes nem ellenezte a kereset teljesítését.

A többi alperes a kereset elutasítását kérte, vitatták az ügylet csalárd jellegét. Állították, hogy a vételárok ténylegesen megfizetésre kerültek a szerződésekben meghatározott összegekben és az ott

feltüntetett helyen és időben. A semmisséggel kapcsolatban a felperes perbeli legitimációját is kétségbe vonták.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a perben nem volt vitás a felperes perbeli legitimációja és az is egyértelmű, hogy a jogvesztő keresetindítási határidőn belül terjesztette elő a keresetlevelet. A szerződéseket a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő érkezését megelőző 5 éven belül kötötték, így a szerződések megtámadhatók.

Az elsőfokú bíróság elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a vevők megfizették-e a vételárat az adós társaság részére. Megítélése szerint az ügyletek jellegéből és értékéből adódóan a vevőktől elvárható, hogy hiteles bizonyítékuk legyen arról, hogy a vételár a rendelkezésükre állt: a jogi személy tekintetében e követelmény fokozottan elvárható, míg a természetes személyeknél az ügylet nem hétköznapi jellege és értéke miatt várható e tény bizonyítása.

Az alperesek a vételárral kapcsolatosan az alábbiakat adták elő:

A II. rendű alperes az ingatlanpiac professzionális szereplője kifejezetten ingatlanokkal foglalkozik: a társaság pénztárában 37.000.000 forint rendelkezésre állt és a szerződéskötés napján nyújtott tagi kölcsönből származott ez a pénz.

A III. rendű alperes ismerésétől visszakapott 12.000.000 forint kölcsönt fizette ki vételárként, azonban az ismerését nem volt hajlandó megnevezni.

A IV. rendű alperes nem jelent meg a tárgyaláson.

A VII. rendű alperes állítása szerint az édesapjától kapta ajándékba a lakást, aki egy szatyorban adta át neki a vételárat, fogalma sincs mi van a lakással.

A VIII. rendű alperes a (kőműves munkák „zsebbe kapott” díjából származó) pénzt otthon tartotta, mert nem bízik a bankokban. A felesége bankban tartotta a pénzt, ezért ott is volt pénze. A felszámolót nem kereste, a lakást nem vette birtokba.

A IX. rendű alperes ügyvezetője előadta, hogy férjétől örökölt vagyonból, családi és baráti kölcsönből fizette a vételárat, de hogy melyik forrásból mekkora összeget fizetett, nem tudta megjelölni. A pénzt nem fizette be a IX. rendű alperes számlájára, de úgy gondolta, hogy lekönyvelték a pénzt.

A XI. rendű alperes előadása szerint erdélyi ingatlanörökségből fizette a vételárat: az öröklés 1997-1998-ban történt, az ingatlanokat 2008-2009-ben adták el és a testvérétől kapta a vételárat; rákérdezett a zálogjogra és **1. személy** azt ígérte, hogy rövid időn belül törölni fogják. A lakás lepusztult állapotban van, a helyzet rendezése érdekében nem tett semmit.

A XIII.-XIV. és XVI. rendű alperes személyes megjelenési kötelezettsége ellenére nem jelent meg a tárgyaláson.

1. személy az I. rendű alperes ügyvezetője minden szerződésben úgy nyilatkozott, hogy a vételár átvételét elismeri és tanúvallomásában előadta, hogy a vételárat készpénzben megkapta, azonban nem fizette be az I. rendű alperes bankszámlájára, mert az inkasszó alatt állt és a NAV és az **1. Bank** „rátette volna a kezét” a pénzre, úgy gondolta az a biztos, ami készpénzben megvan. Mivel a szerződést ellenjegyző ügyvéd nem vállalta a letéti szerződés megkötését, mert az **1. Bankkal** üzleti kapcsolatban állt, a mintegy 400.000.000 forintot másnap - a 2011-ben elhunyt - **2. személy** ügyvédnél ...on letétbe helyezte.

A szerződéseket ellenjegyző ügyvéd nem emlékezett pénzátadásra, ezzel nem is kívánt foglalkozni. Előadta, hogy nem dolgozott az **1. Bank**nak.

Az alperesek csatoltak fénymásolatban egy 2010. szeptember 17-én kelt letéti szerződést 353.360.000 forint letétbe helyezésről.

3. személy ügyvéd, mint az elhunyt **2. személy** ügyvéd irodájának végelszámolója a **1. személy** elleni büntető eljárásban úgy nyilatkozott, hogy **2. személy** ügyvédnél sem a **I. rendű alperes neve**, sem **1. személy** nem helyezett letétbe pénzt.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a per tárgyát képező szerződéseket külön-külön kell kezelni, a bizonyítékokat egyedileg kell értékelni, azonban azonosnak találta a szerződéseknél az alábbiakat: a szerződések rögzítik, hogy az ingatlant keretbiztosítéki jelzálog terheli; egyik szerződés sem tartalmazza a tehermentesítést, sőt kifejezetten rögzítik, hogy az eladó nem szavatolja a tehermentesítést; közös elem a vételár fizetés elismerése az okiratban; egyik esetben sincs hiteles bizonyíték a vételár megfizetésére.

Az alperesek még csak meg sem kísérelték bizonyítani, hogy a pénz a rendelkezésükre állt. Bizonyítékot nem csatoltak, bizonyítási indítványt nem terjesztettek elő, pusztán nyilatkozatuk nem alkalmas a bizonyításra. A bíróság megállapította, hogy több alperes nevezett meg a vételár forrásaként olyan körülményt, ami okiratokkal könnyen igazolható lett volna: öröklés, bankszámla, azonban ezeket nem bizonyította.

Az ügyletkötésnél jelen volt, a szerződéseket ellenjegyző ügyvéd nem emlékezett, hogy előtte pénzátadásra került volna sor.

3. személy nyilatkozata szerint **2. személy** ügyvéd iratai között **1. személy** általi letétbe helyezésről nem talált okiratot.

Az elsőfokú bíróság megítélése szerint azt a tényt, hogy a vételár valójában nem került megfizetésre, megerősíti, hogy az alperesek teljes érdektelenséget mutattak az ügylet végkimenetelét illetően.

Megállapította, hogy a szerződések szerint az alperesek megvettek egy vagy több lakást, a vételár túlnyomó részét kifizették, tulajdont nem szereztek, azonban egyikük sem hívta fel az eladót használatbavételi engedély beszerzésére, a hibák kijavítására, nem fizették meg a vételár fennmaradó csekély részét, amivel tulajdont szerezhetek volna, nem álltak el a szerződéstől és nem követelték vissza az állítólag megfizetett vételárat. Annak ellenére jártak el így, hogy II. és IX. rendű alperesek kifejezetten ingatlanforgalmazással foglalkoztak, a magánszemélyek pedig vagyonuk jelentős részét fordították az ingatlanvásárlásra. Úgy vélte, ez azt mutatja, hogy az alperesek maguk sem gondolták, hogy a **I. rendű alperes neve** tartozna nekik, a lakásokkal kapcsolatban követelésük lenne.

Ugyanezen érdektelenség mutatkozott meg abban is, hogy a vevők olyan lakásokat vettek meg, amelyeket közel egymilliárd forint értékű zálogjog terhelt és a tehermentesítést senkitől sem követelték.

Mindennek eredményeként az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy egyik alperes sem fizetett vételárat az eladó részére.

Az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, ha az ingatlan eladója nem követeli meg a vétel kifizetését, mégis igazolja annak megtörténtét, az a vevő számára egyértelművé teszi, hogy csalárd ügyletről van szó, még akkor is, ha az eladó vagyoni helyzetéről, a felszámolási eljárásról, a végelszámolásról nem tud. Ezért tudniuk kellett az alpereseknek arról, hogy az ügylet célja a hitelezők kijátszására irányul.

A bíróság megállapította, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjának valamennyi feltétele teljesült, ezért a szerződések érvénytelenségét megállapította.

Nem volt akadálya az eredeti állapot helyreállításának mert az alpereseknek nem volt pénzkövetelése az I. rendű alperessel szemben.

A végzés ellen II., III. IV., VII., VIII., IX., XI. és XIV. rendű alperes élt fellebbezéssel és kérték az elsőfokú határozat megváltoztatásával a felperes keresetét elutasítani.

A II., III. IV., VII., VIII., IX. és XI. rendű alperesek kifejtették, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított szerződési érvénytelenségnél a csalárd ügylet tekintetében nem csak az adós, de a vele szerződő fél rosszhiszeműségét is bizonyítani kell, vagyis azt, hogy tudott, vagy tudnia kellett a

hitelező kijátszására irányuló adósi szándékról. A bizonyítás mindegyik ingatlan tekintetében külön-külön szükséges.

Úgy vélték, iratellenesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a készpénzben megfizetett vételárrészek nem kerültek megfizetésre az eladó részére. A szerződésben az eladó aláírásával kifejezetten elismerte a vételár átvételét, a szerződés tehát megfelelően bizonyította a vételár megfizetését.

Sérrelmezték, hogy az elsőfokú bíróság megfordította a bizonyítási terhet és az alperesek bizonyítási kötelezettségévé tette a vételárrészek forrásának igazolását. Álláspontjuk szerint irreleváns, hogy a vevő a megfizetett vételárrészt milyen forrásból fizette meg, mikor állt rendelkezésére a pénz és hogy a bíróság előtt a vételárrész forrását feltárja-e vagy sem. Megismételték, hogy az egyes alperesek milyen forrásból fizették a vételarat.

A letéti szerződéssel kapcsolatban előadták, hogy a bíróság nem hívta fel az alpereseket az eredeti letéti szerződés becsatolására és a letéttel kapcsolatban semmilyen megállapítást nem tett, csupán **3. személy** ügyvéd nyilatkozatára hagyatkozott.

Hivatkoztak arra, hogy a Fővárosi Ítéltábla számú részítéletében jelen ügyben leírta: „nem vitás peradat, hogy az egyes vevők mely összegű vételárrésztet teljesítettek”. E részítélet jogerős, és a jogerő kiterjed az ítélet indokolására is, melyben a fentiek szerint megállapításra került a vételár kifizetése.

A XIV. rendű előadta, hogy az általa kötött szerződésre vonatkozóan az elsőfokú ítélet konkrétumot nem állapított meg, csupán általánosságban rögzítette a szerződési körülményeket.

Kifejtette, hogy ő az ingatlant birtokba vette, abba beköltözött és a mai napig is életvitelszerűen ott tartózkodik. A lakásban minden szükséges és jelentős költséggel járó javítást elvégezett, jelenleg teljes mértékben használható. A felszámolótól kérte a használatbavételi engedélyt, de nem kapta meg.

Bejelentette, az I. rendű alperes felszámolásában nyilvántartásba vett hitelezői igénye van, minden jogszerű lépést megtett annak érdekében, hogy a pénzéhez hozzájuthasson.

A jelzálogjoggal kapcsolatban kifejtette, hogy minden ilyen banki finanszírozott lakásépítésnél jelentős összegű jelzálogjog terheli az ingatlant, annak törlésére soha nem a lakás vételára kifizetésekor került sor. A vételár rendelkezésére állt az adásvételi szerződés kötésének időpontjában egy korábbi ingatlan értékesítéséből, de az ingatlan értékesítésével kapcsolatos iratokat csak 5 évig köteles őrizni és már több mint 5 év eltelt az ingatlan értékesítése óta.

Úgy vélte, az elsőfokú bíróság közvetett bizonyítékok alapján állapította meg a tényállást, azonban elmulasztotta a bizonyítékok egybevetését és azok összességében történő értékelését. Figyelmen kívül hagyta a hitelezői igény bejelentését, valamint azt, hogy az ő tekintetében érdektelenséget nem lehet megállapítani.

A Fővárosi Ítéltábla a rendelkezésre álló adatok alapján az alábbiakat állapította meg.

A PKKB előtt tartozás fedezete elvonás büntette miatt büntető eljárás volt folyamatban **1. személy** ellen 11.B.20.009/2013 szám alatt, melyben nem jogerősen 2 év felfüggesztett büntetésre ítélte a bíróság a vádlottat. **1. személy** tanúvallomásában előadta, hogy a letétet kezelő **2. személy**et bűncselekmény áldozata lett.

A Fővárosi Ítéltábla számú részítélete megállapította, hogy a felperesnek nincs perbeli legitimációja az általa elsődlegesen megjelölt - adásvételi szerződések felmondás folytán történt megszűnése megállapítása - kereset tekintetében, ezért ezt a keresetet elutasította és utasította az elsőfokú bíróságot a másodlagos, Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjára alapított kereset tárgyalására.

A XIV. rendű alperes saját nyilatkozata szerint nem hitelező az I. rendű alperes felszámolásában, mert az adásvételi szerződés felszámoló általi felmondását követően a vételár összeget bejelentette

ugyan hitelezői igényként, de a regisztrációs díj megfizetésének hiányában a felszámoló nem vette nyilvántartásba követelését.

Az alperesek fellebbezése alaptalan. Az elsőfokú bíróság a releváns tényeket helytállóan állapította meg, azokból helyes jogi következtetést vont le, ezért az elsőfokú ítéletet az ítélőtábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta és indokait csupán az alábbiakban - elsősorban a fellebbezésre tekintettel - egészíti ki.

I.

A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI. 28.) PK. véleményének 6a) pontja szerint, ha a fél a keresetében semmisségi okra hivatkozik, a bíróságnak elsőként azt kell vizsgálnia.

A felperes keresetében másodlagosan az adásvételi szerződések semmisségét állította arra hivatkozva, hogy az adásvételi szerződések aláírására nem kerülhetett sor 2010. szeptember 16-án, mert a 2010. október 16. napján kelt végelszámolás előtti tevékenységet záró mérleg még tartalmazta az ingatlanokat, viszont a vételárát nem.

A kereseti kérelem vizsgálata fenti sorrendjének be nem tartásával az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértett, azonban ez az ügy érdemére nem volt kihatással az alábbiak szerint.

A rPtk. 200. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz.

A perben támadott szerződések alapján a tulajdonjog nem szállt át a vevőkre, ezért az adós társaság helyesen tartotta könyveiben nyilván az ingatlanokat, így a felperes ezen állítása alaptalan volt.

Pusztán a fenti felperesi állítás alapján - egyéb adatok hiányában - a szerződések semmisége nem volt megállapítható.

II.

Ítélt dolog anyagi jogerő esetén áll fenn, ami kizárja, hogy ítéletben már elbírált jogot egymással szemben vitássá tegyenek a felek. A rPp. 130. § (1) bekezdés d) pontja értelmében ítélt dolog esetén a kereset érdemben nem tárgyalható.

Az alperesek arra hivatkoztak, hogy a Fővárosi Ítélőtábla ... számú részítélete indokolása megállapította, hogy az alperesek a vételárát megfizették, ezért az elsőfokú bíróság már e tényt ítélt dologként lett volna köteles kezelni.

Azonban megállapítható, hogy a hivatkozott ítélőtáblai részítélet elutasító rendelkezése a felperesnek az elsődleges keresete tárgyában vizsgált perbeli legitimációja hiányán alapult, ezért a Fővárosi Ítélőtábla megítélése szerint csupán az indokolásban ekörben tett ténymegállapításához tapad anyagi jogerő.

Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára alapított megtámadási kereset körében helytállóan vizsgálta a szerződések csalárd jellegét, a vételár tényleges megfizetésének megtörténtét.

III.

A Cstv. 40. §-ra alapított perekben a bíróság a nemzetgazdaságban szereplő személyek biztonsága érdekében vizsgálja a felszámolás alá került adós társaság (jelen perben I. rendű alperes) által a felszámolást megelőzően kötött szerződéseket annak érdekében, hogy a csalárd módon, illetve ingyenesen kikerült vagyon a felszámolási vagyonba visszakerüljön, és a hitelezők teljesebb kielégítést nyerhessenek.

Ezen perek sajátossága, hogy a szerződő felek általában egybehangzóan nyilatkoznak, a csalárság, ingyenesség többnyire csak külső körülményekből következethető. Ez természetesen a perbeni bizonyításra is kihatással van.

Az alperesek sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság megfordította a bizonyítási terhet, és az ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott okiratba foglalt, az eladó által elismert vételár megfizetésének tényét nem fogadta el elegendő bizonyítéknak, a vételár meglétének bizonyítását is megkövetelte, annak bizonyítását az alperesekre terhelte.

A rPp. 164. §-a tartalmazza a bizonyítási kötelezettség általános szabályait, miszerint a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valóban fogadja el.

Az ítélet tábla osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját tekintetben, hogy jelen perben az adásvételi szerződésekben írt vételár átvételének írásbeli elismerése ellenére a vevő alpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy a vételárat valóban megfizették, mert

az adásvételi szerződések megkötésének körülményei (a végelszámolás elhatározását megelőző napon kötötték valamennyi szerződést; ugyanazon ügyvéd előtt, éjszakába nyúlóan; a tevékenységet záró mérleg nem tüntette fel az ügyvezető által „átvett” vételárakat),

a szerződések tartalma (a valamennyi lakáson fennálló rendkívül magas összegű keretbiztosítéki jelzálogjog; az eladó nem vállalta a tehermentesítést),

a szerződéskötést követő vevői érdektelenség (XIV. rendű alperes kivételével még csak nem is állították a vevő alperesek, hogy a szerződés szerint szinte teljesen kifizetett ingatlanban a még szükséges beruházásokat elvégezték volna, oda beköltöztek volna, a lakás-használatbavételi nyilatkozat megszerzése érdekében intézkedtek volna),

a vételár nem került befizetésre a hitelező bank óvadéki számlájára a hitel törlesztése érdekében,

a **1. személy** által állított vételár lététbe helyezés nem nyert bizonyítást,

1. személy ellen tartozás fedezete elvonás büntette miatt büntető eljárás volt folyamatban (amelyben - nem jogerősen - bűnössége megállapítást nyert) aggályossá tették az adásvételi szerződésben írt vételár átvételét rögzítő nyilatkozat tartalmának valóságát. Ezért szükségesnek mutatkozott a vételár tényleges megléte, átadásának tisztázása, e körben pedig a bizonyítás az alperesek érdekét szolgálta, tehát helyes volt a bizonyítás vevőkre történő terhelése.

Az ítélet tábla egyetért az elsőfokú bírósággal abban, hogy a vevők pénzforrásukról szóló állításait minden nehézség nélkül igazolhatták volna, azonban a vevő alperesek csupán állították a fizetést, annak forrását nem igazolták.

Az ítélet tábla osztja az elsőfokú bíróság álláspontját abban is, hogy a vevők által tanúsított fenti magatartás egyértelműen arra utal, hogy a vevők részéről a vételár nem került kifizetésre. A vételár kifizetésének hiányában az adásvételi szerződésben tett vételár átvételi elismerés megalapozza azt, hogy a vevőknek tudnia kellett az adós hitelezők kijátszására irányuló szándékáról.

Az I. rendű alperes által állított letéti szerződés hiányáról hitelt érdemlően nyilatkozott az Ügyvédi Kamara által megbízott ügyvéd, ezzel szemben az alpereseknek lehetőségük lett volna az eredeti letéti szerződés becsatolására állításuk bizonyítására bírósági felhívás nélkül is.

A XIV. rendű alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság csak általánosságban rögzítette a szerződési körülményeit. Az ingatlanból származó vételárral kapcsolatban kifejtette, hogy 5 év elteltével már nincsenek meg az iratai. E védekezése nem foghat helyt, mert az ingatlan-nyilvántartástól kikért okiratokkal bizonyítható lett volna ez az általa állított tény.

Állította azt is, hogy a lakásban lakik, jelentős munkákat végzett, és a pénzének visszaszerzése érdekében mindent megtett, de ezt az elsőfokú eljárásban előtárt adatok nem támasztották alá.

Iratellenesen állította, hogy az I. rendű alperes felszámolásában hitelező lett a lakás kifizetett vételára erejéig, mert maga írta az elsőfokú eljárásban (ahol a személyes meghallgatáson nem jelent meg), hogy a regisztrációs díjat nem fizette meg. A Cstv. egyértelműen úgy rendelkezik, hogy regisztrációs díj hiányában a felszámoló nem veheti nyilvántartásba a hitelezői igényét.

A másodfokú bíróság megítélése szerint a XIV. rendű alperes sem bizonyította a vételár megfizetését, az ingatlanban való ott tartózkodást, jelentős értékű munkák elvégzését is csupán állította (e munkák miatt bekövetkezett gazdagodás ellenértékét az adóssal szemben szintén nem érvényesítette).

A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az ítélőtábla az alpereseket a felperes javára a felperes másodfokú eljárásban felmerült, 250.000 forint perköltsége megfizetésére, melynek mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3)-(5) bekezdése alapján, mérlegeléssel állapított meg és a szerződések értékének figyelembe vételével osztott meg az eredménytelenül fellebbező alperesek között. Ugyanezen indokok alapján osztotta meg az alperesek között a 2.500.000 forint fellebbezési illetéket.

A II., VII., VIII., XI. rendű alperest illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt - személyenkénti - 227.270 forint, a IX. rendű alperest 681.816 forint fellebbezési illeték fizetésére kötelezte az ítélőtábla a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján, míg a III., IV., XIV. rendű alperes vonatkozásában a fellebbezési illetéket e rendelet 14. § alapján az állam viseli.

Budapest, 2019. február 6.

dr. Volein Anna s.k.
s.k.

a tanács elnöke

dr. Csányi Terézia Katalin s.k.

előadó bíró

dr. Kovács Mária

bíró

A kiadmány hitelül: