

A Fővárosi Ítéltábla a Túróczi és Pócze Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt **felperes neve (cím)** felperesnek,
a Balla és Gelányi Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt **I. rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű,
a Harsányi Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt **II. rendű alperes neve (cím)** II. rendű,
a dr. Lukácsy Beáta jogtanácsos által képviselt **III. rendű alperes neve (cím)** III. rendű alperes ellen, szerződés érvénytelensége iránti perében,
- amelybe dr. Kléber István ügyvéd (cím) által képviselt I. rendű alperesi beavatkozó (cím) I. rendű, II. rendű alperesi beavatkozó (cím) II. rendű és III. rendű alperesi beavatkozó (cím) III. rendű beavatkozó az I. rendű alperes pernyertessége érdekében beavatkozott -,
a Fővárosi Törvényszék 2017. május 24. napján kelt, 36.G.40.133/2017/6. számú ítélete ellen, az I. rendű alperes által benyújtott fellebbezés folytán, a 2018. december 12. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy fizessen meg a felperes részére tizenöt napon belül 500.000 (Ötszázezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Ezen ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege értelmében az I. rendű alperesi I. rendű beavatkozó 1991. december 20. és 1993. április 4. között, valamint 1998. október 11-től a felperes felszámolásának elrendeléséig látta el a felperes törvényes képviselőt. Az I. rendű alperest 2011. október 21. napján jegyezték be a cégjegyzékbe. Az I. rendű alperesi II. rendű beavatkozó 2011. október 20. napjától 2011. december 23. napjáig, míg az I. rendű alperesi III. rendű beavatkozó 2011. december 23. napjától 2014. március 6. napjáig volt az I. rendű alperes ügyvezetője. 2011. november 8-án a perben nem álló **Cs.A.** és **DM**, valamint az I. rendű alperesi beavatkozó mint engedményezők engedményezési szerződést kötöttek az I. rendű alperessel mint engedményezettel. Az 1. pontban rögzítették, hogy az engedményezőknek tagi kölcsön címén összesen 84.068.000 forint lejárt követelése áll fenn a felperessel szemben. A kamatmentes kölcsön lejáratát a szerződés aláírásának napja. A 2. pont szerint az engedményezők eladják az I. rendű alperesnek a teljes követelésüket. A 3. pont értelmében az engedményezés ellenértéke 84.068.000 forint, amelyet az I. rendű alperes kamatmentesen 2012. december 31. napjáig köteles az engedményezőknek megfizetni. Az 5. pontban az engedményezők nyilatkoztak arról, hogy a követelést bizonytalan

követelésként adják át, azért szavatosságot, kezesi felelősséget nem vállalnak. A 2011. november 8-án kelt nyilatkozatukban az engedményezők és az I. rendű alperes mint engedményes értesítették a felperest az engedményezés tényéről.

A felperes mint eladó 2011. december 5. napján adásvételi szerződést kötött az I. rendű alperessel mint vevővel. A szerződés értelmében a felperes eladta a II. rendű alperesi társasházban található, a ... belterület, ... helyrajzi számú, ... helyrajzi számú, ... helyrajzi számú, ... helyrajzi számú, valamint a ... helyrajzi számú ingatlanokban lévő 1/1 tulajdoni illetőségét az I. rendű alperesnek 31.000.000 forint vételár fejében, amelyet az I. rendű alperes a felperes felé követelésbeszámítással volt köteles megfizetni, hat hónapon belül. Az adásvételi szerződés 4. pontjában az eladó tájékoztatta a vevőt arról, hogy az ingatlanok hosszú távú időre szóló bérleti szerződésekkel terheltek; az I. rendű alperes mint a bérbeadói jog folytatója önmagára nézve kötelezőnek ismerte el a bérleti szerződéseket. Az adásvételi szerződést a felperes nevében az I. rendű beavatkozó, az I. rendű alperes nevében a II. rendű beavatkozó jegyezte ellen. A felperes és az I. rendű alperes az adásvételi szerződést 2012. február 14. napján akként módosították, hogy az ingatlanokért fizetendő vételárat 68.000.000 forintban határozták meg azzal, hogy a vételárat az I. rendű alperes a felperes felé követelés beszámítással fizeti meg, hat hónapon belül. Az adásvételi szerződés módosítását a felperes nevében az I. rendű beavatkozó, míg az I. rendű alperes nevében a III. rendű beavatkozó írta alá.

Az I. rendű alperes mint bérbeadó 2011. december 31. napján bérleti szerződést kötött a felperessel mint bérlővel. A felperes nevében az I. rendű beavatkozó, az I. rendű alperes nevében pedig a III. rendű beavatkozó járt el a szerződés megkötésekor. A bérleti szerződés értelmében a felperes 2011. december 6. napjától 5 évig tartó határozott időre bérbe veszi az I. rendű alperes tulajdonát képező, a fenti adásvételi szerződésben rögzített ingatlanok közül a ..., ..., ..., ... helyrajzi számú ingatlanokat. A bérleti díj összegét 2.000 forint/m² + áfa összegben állapították meg. A felperes vállalta, hogy 2012. március 31. napjáig a teljes, öt éves bérleti időszakra vonatkozóan egy összegben megfizeti a bérleti díjat. Az I. rendű alperes 2012. március 2. napján sorszám alatt, 45.840.000 forintos összeggel számlát állított ki az öt éves bérleti díjról.

A felperes és az I. rendű alperes 2012. március 5-én kelt jegyzőkönyvben rögzítette az engedményezési szerződés, az adásvételi szerződés és módosítása, valamint bérleti szerződés megkötésének tényét. A felek nyilatkoztak arról is, hogy a felperes a 2011. november 8-án kelt engedményezési szerződés alapján banki átutalás formájában 16.000.000 forintot fizetett meg az I. rendű alperesnek tagi hitel részleges visszafizetése címen.

A felperes mint engedményező 2012. május 2. napján engedményezési szerződést kötött az I. rendű alperessel, mint engedményessel. A felperes nevében az I. rendű beavatkozó az I. rendű alperes nevében a III. rendű beavatkozó járt el. Az engedményezési szerződés 2. pontjában rögzítették, hogy a 2011. december 31. napján megkötött ingatlan bérleti szerződésben foglalt bérleti díjat a felperes 2012. március 31. napjáig - 2.000.000 forint kivételével - kiegyenlítette.

A Fővárosi Törvényszék ...Fpk. számú ügyben rendelte el a felperes felszámolását. A felszámolás kezdetének időpontja 2013. október 28. napja.

A felperes felszámolója 2014. április 25-én kelt levelében azonnali hatállyal felmondta a bérleti szerződést. Felszólította az I. rendű alperest az előre megfizetett 45.840.000 forint bérleti díjjal való elszámolás teljesítésére.

A felperes pontosított keresetében kérte, hogy a bíróság eredeti állapot helyreállítása címén a ... belterület, ..., ..., ..., ..., valamint a ... helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában rendelje el az I. rendű alperes bejegyzett tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból történő törlését, és rendelkezzen a felperes tulajdonjogának visszajegyzéséről.

Kérte, hogy a bíróság rendelje el a fenti ingatlanokra bejegyzett II. rendű alperesi jelzálogjog törlését az ingatlan-nyilvántartásból és kötelezze a II. rendű alperest ennek tűrésére.

Kérte, hogy a bíróság kötelezze a III. rendű alperest a ... helyrajzi számú ingatlanra bejegyzett vezetékjogára figyelemmel az eredeti állapot helyreállításának tűrésére.

Kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest 45.840.000 forint, bérleti jog címén megfizetett összeg visszafizetésére, továbbá 43.840000 forint után 2012. március 31. napjától, 2.000.000 forint után 2012. május 2. napjától számított törvényes késedelmi kamat megfizetésére. Másodlagosan 24.193.000 forint bérleti díj, valamint ezután a fentiek szerinti késedelmi kamat megfizetésére kötelezést kért - arra az esetre, ha a bérleti szerződés érvénytelensége nem megállapítható.

Kérte továbbá az I. rendű alperes kötelezését 16.000.000 forint jogalap nélküli gazdagodás és ezután 2012. január 24. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére is.

A kereseti kérelmei alapjaként elsősorban arra hivatkozott, hogy a 2011. december 5-én kötött adásvételi szerződés, valamint a 2011. december 31-én kötött bérleti szerződés színlelt, ezért semmis. Állította, hogy tényleges gazdasági tartalom nem áll a szerződések mögött, és tényleges ellenérték egyik szerződésben sincs kikötve. A bérleti szerződés színleltisége körében kiemelte, hogy a felperes nem folytatott olyan tevékenységet, amihez bérelt ingatlanokra lett volna szüksége. Hivatkozott arra is, hogy az adásvételi szerződés semmissége automatikusan eredményezi a bérleti szerződés mint lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés visszamenőleges hatályú semmisségét.

A keresete másodlagos jogalapjaként hivatkozott arra, hogy az adásvételi és a későbbi bérleti szerződés érvénytelen a felszámolási eljárás kezdő időpontjában hatályos, a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban Cstv.) 40. § (1) bekezdésének a) pontja alapján. A vagyonsökkenés bekövetkezett azáltal, hogy az adós tárgyi eszközei a vagyomból úgy kerültek ki, hogy a hitelezők kielégítésére ténylegesen fordítható pénzeszközökben növekedés nem mutatkozott. Vitatta azt, hogy korábban tagi hitelnyújtás történt volna a felperes számára. A felek tudattartalma, szándéka kapcsán hivatkozott a felperesi és az I. rendű alperesi társaság összefonódására és arra, hogy az adásvételi szerződésben a vételár megfizetésének módja nem pontosan rögzített, a felek még körülírással sem jelölték meg, hogy a vételár a felperessel szemben milyen jogalapon fennálló, mikor esedékes, milyen jellegű követelés beszámításával kerül majd kiegyenlítésre. Állítása értelmében az I. rendű alperest 2011. október 20. napján alapították, tehát a szerződéskötés időpontjában még csak másfél hónapja létezett, amely valószínűtlenné teszi, hogy a felperessel szemben fennálló, ilyen összegű követelése legyen. Semmi akadálya nem lett volna annak, hogy a felek már a szerződésükben pontosan megjelöljék a beszámítandó követelést, és egyidejűleg a beszámítási nyilatkozatot is megtegyék. A gazdasági ésszerűségnek nem felel meg az, hogy az adásvételi szerződés megkötését követő két hónappal később a felek az ingatlanok vételárát az eredeti árhoz képest több mint kétszeres összegre emelik. Beszámítást tartalmazó nyilatkozat hiányában nem állapítható meg, hogy az I. rendű alperes mikor és milyen összegű követelések beszámításával egyenlítette ki a vételárat. Előadta, hogy az adásvételi és bérleti szerződés tárgya és keletkezésének időpontja is arra utal, hogy ugyanannak a szerződéses konstrukciónak a részei voltak. A két jogügylet azért jött létre, hogy a felperes a vagyont az ekkor még pereskedő hitelezői elől az I. rendű alperesi társaságba menekítse a felszámolással fenyegető helyzetben. Erre utal az is, hogy szintén ebben az időszakban a működéshez szükséges vagyontárgyait is eladta az I. rendű alperesnek: 2012. január 23. napján a gépkocsi flottáját, 2012. március 5-én pedig az informatikai és egyéb műszaki eszközeit, irodabútorait.

Állította, hogy a tudomásszerzéstől számított 90 napon belül terjesztette elő a Cstv. 40. § (1) bekezdésére alapozott kereseti kérelmét. Mivel a felperesnek a felszámolás elrendelése előtti ügyvezetője 2014. február 14-én bocsátotta a felszámoló rendelkezésére az adós iratanyagát, korábbi időpontban nem lehetett abban a helyzetben, hogy az adós teljes iratanyagát átvizsgálja. Hivatkozott arra, hogy a jelen perben nemcsak az adásvételi szerződéseket támadja, hanem a bérleti szerződés és adásvételi szerződések mögötti konstrukciót, illetve a mögötte lévő beszámításokat és engedményezéseket is. Utalt arra is, hogy a kereseti kérelmében színleltiségre is hivatkozik, amely esetben nincs 90 napos keresetindítási határidő.

A bérleti díj visszakövetelésére vonatkozó másodlagos keresetét arra az esetre terjesztette elő, ha a támadott szerződések érvénytelensége nem állapítható meg. Hivatkozott a bérleti szerződés felmondására, és követelte az ekként ellenszolgáltatás nélkül maradt pénzszolgáltatás 24.193.000 forint összegét. A marasztalás összegét a teljes bérleti díj és a felmondás időpontjáig számított bérleti díj különbözetében határozta meg, egy hónapi bérleti díjat 764.000 forintnak tekintve, a bérlet kezdő időpontjától, 2011. december 6. napjától a felmondás napjáig, 2014. április 25. napjáig 21.647.000 forint alappal megfizetett bérleti díj összeggel számolva.

Emellett jogalap nélküli gazdagodás címén kérte a 2012. január 24. napján a felperes által az I. rendű alperes részére átutalt 16.000.000 forintot. Hivatkozott arra, hogy e kifizetés jogcíme a 2011. december 8-i engedményezési szerződés alapján tagi hitel részleges megfizetése volt, amely tagi hitel nem volt valós.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségeiben való marasztalását kérte.

Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződésben az ingatlanokat oszthatatlan szolgáltatásként kezelték a szerződő felek, így a felperesnek valamennyi ingatlan vonatkozásában elő kellett volna terjesztenie a kereseti kérelmét. Ennek hiányában a pert meg kell szüntetni a hatályban volt és alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 157. § a) pontja és 130. § (1) bekezdésének g) pontja szerint.

További hivatkozása értelmében a hitelezői igények bejelentésének határideje 2013. december 7-én lejárt. Eddig az időpontig a hitelezői bejelentésekből a felszámolóknak az adós vagyonát érintő, megfelelő információk rendelkezésére álltak, így a felperes ekkor már abban a helyzetben volt, hogy a keresetét előterjeszthette volna. Ezen felül a felszámolóknak a perbeli konstrukcióról a felek közötti levelezés alapján, a fedezetelvonás tárgyában a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt **„G.”** számon folyó per 18. számú tárgyalási jegyzőkönyvének 2. oldalán elhangzott nyilatkozat értelmében is tudomással kellett bírnia. A tudomásszerzés legkésőbbi időpontjaként állította 2013. november 30. napját.

Érdemben előadta, hogy a felperes a 2012. március 5-i jegyzőkönyvben elismerte a követelés fennállását, az engedményezés létrejöttét, valamint a követelésnek a felek között beszámítás útján történő rendezését.

Előadta, hogy a színleltség fogalmilag kizárja a fedezetelvonást, mivel a színlelt szerződésből az átruházási szándék hiányzik. A színleltség megállapításához kétoldalú színlelés szükséges, amely nem áll fenn az I. rendű alperesi oldalán, akinek szándéka az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére irányult.

A tagi kölcsön valós voltát állította, kifejtve, hogy ez a ... Lakópark felépíthetősége végett volt szükséges. Állította, hogy ezt a tagi kölcsönből eredő követelést vásárolta meg.

Állította, hogy az adásvételi szerződés érvénytelensége nem teszi utólag lehetetlen szolgáltatássá a bérbeadást, mert a bérleti szerződés megkötésekor a bérbeadás nem volt lehetetlen. Emellett a bérleti szerződés 11. pontja kifejezetten kizárja az előre megfizetett bérleti díj visszakövetelését.

A 16.000.000 forint követelés esetében hivatkozott arra, hogy a kifizetés tagi hitel részleges visszafizetése címén történt, tehát nem lehet szó jogalap nélkül történt gazdagodásról.

A II. rendű alperes ellenkérelmében nem ellenezte a felperesi kereset teljesítését. Mivel a perre okot nem adott, ezért kérte a felperes marasztalását perköltségeiben.

Állította, hogy a keresettel történő igényérvényesítés nem késett el.

Hivatkozott arra, hogy a felperes jó anyagi helyzetben volt, nem volt tagi kölcsönökre szüksége. Az I. rendű alperes által tagi hitelként megjelölt tételek valójában vevői befizetéseket tartalmaznak.

A III. rendű alperes ellenkérelmében nem ellenezte a kereset teljesítését.

A beavatkozók észrevételükben a kereset elutasítását és a felperes perköltségeikben való marasztalását kérték.

Előadták, hogy a felperes építkezett a ... utcában, amelyhez tőkére volt szüksége, mivel akkor még nem kapott bankhitelt. Állították, hogy a felperes részére 88.850.000 forint összegű tagi kölcsönt nyújtottak a felperes akkori tagjai: az I. rendű beavatkozó és **Cs.A.** 60.000.000 forintot 1999. november 29. napján, 10.000.000 forintot 1999. december 9. napján, valamint 18.850.000 forintot 1999. december 28. napján. Vitatták azt, hogy a befizetések az ingatlanok eladásából befolyó összegek lettek volna. A tagi kölcsönök befizetése úgy történt, hogy a tagok befizették azt a társaság pénztárába, majd onnan befizetésre került a bankszámlára. 2010-ben pedig az I. rendű beavatkozó átruházta a tagi hitelből eredő követelését fiaira, **DMra** és I. rendű alperesi beavatkozóra. A 16.000.000 forint összegű kifizetés a tagi kölcsön részleges kiegyenlítése volt. A felperes a tagi kölcsönt az I. rendű alperes részére értékesített ingatlanok vételárának beszámításával, részben pedig tényleges kifizetéssel rendezte.

Az első fokon eljáró Fővárosi Törvényszék a 2017. május 24-én kelt, 36.G.40.133/2017/6. számú ítéletével megkereste a ... Kormányhivatala Kerületi Hivatalát, hogy a ... belterület, ..., ..., ..., és ... helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában az I. rendű alperes tulajdonjogát törölje, egyidejűleg valamennyi ingatlan vonatkozásában a felperes tulajdonjogát jegyezze be adásvételi szerződés érvénytelensége címén.

Megkereste továbbá a Kormányhivatalt, hogy ... belterület, ..., ..., és ... helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapjainak III. rész 3. és 4. pontjaiban a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjogokat törölje.

Kötelezte a II. és III. rendű alperest ennek tűrésére.

Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 40.193.000 forint tőkét és 24.193.000 forint tőke után 2012. március 31. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt mértékű késedelmi kamatot, továbbá 16.000.000 forint után 2012. január 24. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt mértékű késedelmi kamatot, valamint 2.286.000 forint perköltséget. Kötelezte az I.-II.-III. rendű beavatkozót 15 napon belül 190.500 forint perköltség felperes javára történő, egyetemleges megfizetésére.

A felperes keresetét ezt meghaladóan elutasította.

Megállapította, hogy az I. rendű alperes 1.245.000 forint, míg a felperes 255.000 forint le nem rótt kereseti illetéket köteles megfizetni külön felhívásra az államnak.

Elsődlegesen az igényérvényesítés elkésettségét vizsgálva az elsőfokú bíróság nem találta alaposnak az I. rendű alperes azon hivatkozását, hogy a felperes elkésetten terjesztette elő kereseti kérelmét. A tudomásszerzés időpontjaként azt értve, amikor a felszámoló a perindításhoz szükséges tények, adatok birtokába kerül, megállapította, hogy a felszámoló legkorábban az egykori ügyvezető iratátadási kötelezettsége teljesítésének időpontjában, 2014. február 14-én kerülhetett abba a helyzetbe, hogy a perindításhoz elengedhetetlen információkat megismerhesse.

Az adásvételi szerződést nem találta színleltnek. Rögzítette, hogy a színlelés kizárólag a másik fél valós ügyleti akaratának ismeretében, azzal egyetértve, tudatosan valósítható meg, tehát mindkét félnek tisztában kell lennie a másik fél valódi ügyleti akaratával, és azzal egyetértésben, egymással összejátszva kell színlelést tanúsítaniuk. E feltételek fennállását pedig nem találta bizonyítottnak.

A Cstv. 40. § (1) bekezdésének a) pontjában írt feltételeket vizsgálva rögzítette, hogy az I. rendű

alperes, valamint a beavatkozók által hivatkozott bankszámlakivonatok nem igazolják az ingatlanok vételárának kiegyenlítését. A befizetések „közlemény” rovata a felperes pénztári készpénzbefizetéseként rögzítette a pénzmozgásokat. Az ... **Bank** megkeresése eredményre nem vezetett. Ekként a pénztári befizetések esetében nem lehetett megállapítani azt, hogy a befizetések tagi hitel nyújtásával vannak-e összefüggésben. Az engedményezési szerződésből, valamint a csatolt bankszámlakivonatokról kizárólag az engedményezés ténye, valamint a felperes részéről megvalósuló pénztári befizetések állapíthatók meg.

Rögzítette, hogy az erre lefolytatott bizonyítás során a beavatkozók tanúként nem jelentek meg, majd a beavatkozásuk engedélyezése után a 2015. november 27-ére, 2016. január 29-ére, 2016. március 18-ára, 2016. május 11-ére és 2016. szeptember 2-ára kitűzött tárgyalásokra személyes megjelenési kötelezettséggel történt idézés ellenére betegsége és egyéb elfoglaltságra hivatkozással egyik esetben sem jelentek meg. Írásban megtett nyilatkozataikat okirat csatolásával nem támasztották alá, a tagi kölcsön pontos összegét is csak a számlakivonatok ismeretében tudták megjelölni. A megjelenési kötelezettség elmulasztását, az ebből eredő bizonyítatlanságot az I. rendű alperes terhére értékelve megállapította, hogy az I. rendű alperes nem bizonyította azt az állítását, hogy az ingatlanok vételárát megfizette. Így az adásvételi szerződés csökkentette az adós vagyont. A hitelezők kijátszására irányuló adósi szándékot bizonyító körülményként értékelte, hogy az adós olyan teljesítést fogadott el vagyontárgyai ellenértékeként, amely teljesítés esetében követhetetlen, hogy megtörtént-e a vételár maradéktalan megfizetése a vevő részéről, valamint hogy mikor és hogyan nyújtották az engedményezett követelés mögött húzódó tagi hiteleket. Megállapította, hogy az I. rendű alperesnek a hitelezők kijátszására irányuló adósi szándékról tudnia kellett, mivel a peres eljárás során nem tudott elfogadható magyarázatot adni a tagi hitelek keletkezésének körülményeiről. Az I. rendű alperes felelősségi körébe tartozik az, hogy olyan engedményezett követelést számítson be a vételárba, amely követelés keletkezésének körülményeiről részletesen számot tud adni. Az adásvételi szerződés érvénytelenségének elbírálásakor figyelembe vette a bérleti szerződésben foglaltakat is. Szokatatlannak és indokolatlannak tekintette, hogy a felperes az értékesített ingatlanokat rövid időn belül bérbe vette az I. rendű alperestől, és a bérleti díj öt évi összegét előre megfizette az I. rendű alperesnek. Arra a meggyőződésre jutott, hogy az adásvételi, valamint bérleti szerződésből álló szerződéses konstrukció azt a célt szolgálta, hogy az adós hitelezőinek kielégítési alapját elvonják.

Az érvénytelenség jogkövetkezményei körében a felperes tulajdonjogát a perbeli ingatlanra visszajegyeztette, míg az I. rendű alperes tulajdonjogát törölte. E kereset teljesítését a II. és III. rendű alperes nem ellenezte, így kötelezte a II. és III. rendű alperest ennek türése.

A felperes pénzkövetelés iránti kereseti kérelmét vizsgálva megállapította, hogy az I. rendű alperes az adásvételi szerződésnek a megkötésére visszamenőleges hatályú érvénytelensége miatt nem volt jogosult rendelkezni az ingatlanok bérbeadásáról.

A felperes részéről ugyanakkor bizonyítatlannak találta azt a tényállítást, hogy valós gazdasági tartalom a szerződés mögött nem állt, nem volt szüksége a felperesnek a visszábérelt ingatlanokra. E bizonyítatlanság következményeként úgy tekintette, hogy az I. rendű alperes a bérleti szerződésből fakadó kötelezettségeit, azaz az ingatlanok rendelkezésére bocsátását felperes részére a felszámoló 2014. április 25-én kelt azonnali hatályú felmondásáig teljesítette. Mivel az I. rendű alperes a bérleti szerződés alapján szolgáltatást nyújtott a felperesnek, alappal tarthat igényt a bérleti szerződés felmondásáig terjedő időre járó bérleti díjra, míg a felperes alappal követelheti vissza a felmondási időt követő időszakra előre megfizetett bérleti díjat. Így a másodlagos kérelem körében meghatározott, vitássá nem tett 24.193.000 forint összeget találta megalapozottnak a felperes 45.840.000 forint összegű bérleti díj követeléséből, míg az ezt meghaladó követelést elutasította.

Alaposnak találta a jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett, 16.000.000 forint megfizetésére

irányuló felperesi igényt is. A 2012. március 5-én kelt jegyzőkönyvben foglalt nyilatkozat, amely szerint a felperes tagi hitel részleges visszafizetése címén egyenlített ki 16.000.000 forintot az I. rendű alperes számára, önmagában még nem bizonyítja a tagi hitel folyósításának tényét, mivel a tagi hitelről - ugyanúgy mint az ingatlanok vételárának kiegyenlítése körében felmerülő tagi hitelek esetében - nem lehet megállapítani keletkezésének idejét és nyújtójának személyét, a tagi hitel visszafizetésének határidejét.

Ekként a felperes 61.840.000 forint visszafizetése iránti követelésből 40.193.000 forintnyit talált alaposnak. A tőke után járó késedelmi kamat mértékét a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerint állapította meg.

Az I. rendű alperes 2017. június 23-án benyújtott fellebbezése az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére és a per megszüntetésére irányult. Másodlagosan kérte az ítélet megváltoztatását a felperesi kereset elutasításával. Kérte továbbá a perköltségei megfizetésére kötelezni a felperest.

Előadta, hogy a felperes a Cstv. 40. § (1) bekezdésében megszabott perindítási határidőt elmulasztotta, ezért a per megszüntetésének lett volna helye. Hivatkozott a perben meghallgatott **H.G.** tanúvallomására, aki elmondta, hogy a perbeli szerződések fedezetelvonó jellegének megállapítása iránti, a Pesti Központi Kerületi Bíróságon folyó perben a per iratanyagát a felszámoló részére korábban megküldte, valamint hivatkozott a 2014. január 15-i jegyzőkönyvre, amelyben a jelen perben támadott jogügyletek fedezetelvonó jellegére a felszámoló már akkor nyilatkozatot tett.

Másodlagos fellebbezési kérelme alapjaként azt adta elő, hogy az elsőfokú ítélet „több tekintetben is” iratellenes, és az ilyen megállapításokból alaptalan következtetéseket von le. „Számos bizonyítékot” jogszabálysértően és kirívóan okszerűtlenül mérlegel, és olyan bizonyítás hiányát értékeli az I. rendű alperes terhére, amely nem őt terheli. Jogszabálysértő azon megállapítás, hogy az adásvételi szerződés érvénytelenségéből a bérleti szerződés érvénytelensége következik. Előadta, hogy a lehetetlenségnek a szerződéskötés időpontjában kell fennállnia; ennek folytán pedig az eredeti állapot esetleges helyreállítása utóbb nem teszi lehetetlen szolgáltatássá a bérleti szerződés alapján nyújtott szolgáltatást, a bérbeadást. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem bírálta el a felmondás jogellenességével kapcsolatos védekezését. Ennél utalt arra, hogy a felmondó nyilatkozatban a felszámoló felfüggesztő feltételhez kötötte a szerződés megszüntetését, nevezetesen annak az esetnek a bekövetkezéséhez, ha a bíróság a bérleti szerződés érvénytelenségét nem állapítja meg. Arra is hivatkozott, hogy a másodlagos kereseti követelésként megítélt 16.000.000 forint összegű jogalap nélküli gazdagodás megalapozatlan, mivel a 2011. november 8-án kelt engedményezési szerződéssel igazolta, hogy a kifizetések jogalapja tagi kölcsönszerződés volt, amelynek fennállásáról a peres felek egybehangzóan nyilatkoztak. Ennek kapcsán az elsőfokú bíróság a bizonyítási terhet nem megfelelően értékelte, ugyanis a felperesnek kellett volna bizonyítania azt, hogy a kifizetésnek nem volt jogalapja. Hivatkozott arra is, hogy a felperes könyvelésében nyilvántartotta a tagi kölcsön követelést és a bankszámlakivonatok alapján bizonyítást nyert, hogy a tagi kölcsön összege ténylegesen befolyt.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására és a perköltsége megfizetésére kötelezésre irányult.

Előadta, hogy a relatív hatálytalanság megállapítása iránti perben a felszámolóbiztos rendelkezésére bocsátott információ nem volt elég a perindításhoz, a releváns tényállás abból nem volt megállapítható - különös tekintettel arra is, hogy a jelen perben a bérleti szerződést is támadja, amely a másik pernek nem tárgya.

A bérleti szerződés érvénytelenségével kapcsolatban állította, hogy az a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja alapján is megállapítható lett volna, míg ennek hiányában a felmondás mindenképpen megszüntette a jogviszonyt. A felmondás jogellenességére alapított alperesi védekezéssel

kapcsolatosan rámutatott, hogy a bérleti szerződés érvénytelenségének megállapíthatósága folytán ennek vizsgálata szükségtelen volt, ugyanakkor az azonnali hatályú felmondás jogával a felszámoló a Cstv. 47. § (1) bekezdése alapján mindenképpen élhetett. A jogalap nélküli gazdagodás megfizetése iránti kereset elbírálása és a tagi kölcsön nyújtásának bizonyítatlansága körében utalt az elsőfokú bíróság helyes következtetéseire.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiakkal egészíti ki:
A felperesi cég bankszámláján pénztári készpénz befizetések címén 1999. november 29. napján 60.000.000 forintot, 1999. december 9. napján 10.000.000 forintot, valamint 1999. december 28. napján 18.850.000 forintot írtak jóvá.
A 2011. december 5-i adásvételi szerződés a ... belterület, ... helyrajzi számú ingatlanra is vonatkozott - az ezen ingatlan vonatkozásában a kereseti kérelmét a felperes nem tartotta fenn.
A felszámolás iránti kérelem érkezésének időpontja 2012. április 10., míg a kereset érkezésének időpontja 2014. május 5. A felszámolónak a felperes volt ügyvezetője a társaság iratait több részletben, az utolsó részletet 2014. február 14-én teljesítve adta át.
A 2011. december 31-én kötött bérleti szerződés alapján a felperes az I. rendű alperes részére 45.840.000 forintot teljesített bérleti díj címén. Ezt meghaladóan 16.000.000 forintot tagi hitel kiegyenlítése címén fizetett meg.
A felperesi felszámoló 2014. április 25-én kelt felmondásában akként fogalmazott, hogy a bérleti szerződést arra az esetre mondja fel, ha a bíróság a perben a szerződés érvénytelenségét nem találná megállapíthatónak.
A ... belterület, ..., ..., ... és ... helyrajzi számú ingatlanokra a II. rendű alperes I. rendű alperessel szemben fennálló követelése biztosítására a II. rendű alperes javára jelzálogjogot jegyeztek be.
A Pesti Központi Kerületi Bíróságon a 2013. február 27-én érkezett kereset alapján „G. számom a perbeli adásvételi szerződés relatív hatálytalanságának megállapítása iránt folyik peres eljárás. A per felperese a ... Kft., míg az alperesek a jelen per felperese és az I. rendű alperes.

Az így kiegészített tényállásra is figyelemmel a fellebbezés az alábbiak szerint megalapozatlan.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú határozatot a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján, a fellebbezési kérelem keretei között bírálta el. Fellebbezési kérelem hiányában a bérleti díj visszakövetelése iránti kereseti kérelmet részben elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést és a színleltségre alapított kereset elutasítását a felülbírálat nem érintette.

A Cstv. 40. § (1) bekezdésének a) pontja szerint a tudomásszerzéstől számított 90 napon, de legfeljebb a felszámolást elrendelő végzés közzétételének időpontjától számított 1 éves jogvesztő határidőn belül a hitelező - vagy az adós nevében a felszámoló - a bíróság előtt keresettel megtámadhatja az adósnak felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző öt éven belül és azt követően megkötött, az adós vagyonának csökkenését eredményező szerződését vagy más jognyilatkozatát, ha az adós szándéka a hitelező vagy a hitelezők kijátszására irányult, és a másik fél erről a szándékról tudott vagy tudnia kellett.
Az igényérvényesítés elkésettsége körében a Fővárosi Ítéltábla elsősorban rögzíti, hogy a fellebbezésben foglaltakkal ellentétben az igényérvényesítés elkésettsége nem permegszüntető, hanem érdemi elutasítási ok lenne.

Ugyanakkor a Fővárosi Ítéltábla az elkésettség tekintetében mindenben osztja az elsőfokú bíróság álláspontját. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel rögzíti, hogy a felszámoló csak az ügyvezető által 2014. február 14-én átadott iratok ismeretében volt abban a helyzetben, hogy a perindításról

dönthessen, így a keresetlevél 2014. május 5-i benyújtása időben történt. E körben kiemelendő, hogy a perindítás elhatározásához a társaság vagyoni helyzetének és szerződéseinek teljes körű felmérése szükséges, és a peresítésről csakis az összes releváns információ beszerzését követően hozható felelősséggel döntés. A Pesti Központi Kerületi Bíróságon folyó relatív hatálytalansági perben a fedezetelvonást a jelen per felperesével szemben állítják, míg a felperes ezzel szemben védekező pozícióban van; e pernek a bérleti szerződés nem tárgya, arról adat a felperes számára innen nem volt megismerhető, valamint az adós teljes vagyoni helyzetének ismerete nem igazolt e perben elhangzott nyilatkozatok által.

Miután az igényérvényesítés nem késett el, az elsőfokú bíróság megalapozottan vizsgálta érdemben a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt feltételek teljesülését.

A fellebbezésben írtakkal szemben az elsőfokú bíróság a bizonyítási terhet megfelelően osztotta ki. Így az engedményezés útján megszerzett tagi kölcsön-követelések fennálltának igazolása az I. rendű alperest terhelte - a nemleges tény bizonyítása a felperestől nem is lenne megkövetelhető.

Az így lefolytatott bizonyítás eredményét ugyancsak megfelelően mérlegelte ez elsőfokú bíróság. Helyesen állapította meg, hogy a - valóban nem vitatottan létrejött - engedményezési szerződés önmagában még nem igazolja az abban foglalt engedményezett követelés valós voltát. A tagi kölcsön- tartozás vonatkozásában a felperes a későbbiekben sem tett tartozáselismerésnek minősíthető nyilatkozatot. A tagi kölcsönök tényleges átutalását a pénztári befizetések sem támasztják alá. A beavatkozók pedig a tárgyaláson nem tettek személyesen nyilatkozatot - a Fővárosi Ítéltábla hangsúlyozza, hogy nem a beavatkozók mulasztása, hanem az ebből eredő bizonyítatlanság az, ami az I. rendű alperes terhére értékelendő. Ugyancsak nem igazolt, hogy az engedményezési szerződésben kikötött ellenérték megfizetésre került az I. rendű alperes részéről - erre az I. rendű alperes nyilatkozatot sem tett. Helytálló végül az a következtetés, hogy ha nem valós ellenérték lett beszámítva, úgy vagyonelvonás történt az adásvétel által.

A szerződéskötés körülményeiből az elsőfokú bíróság ugyancsak helyes következtetést vont le az adós és az I. rendű alperes szándékára. Ennek kapcsán helytálló a szerződéskötés körülményei körében a teljes szerződéses viszonyrendszer értékelése, valamint, hogy az elsőfokú bíróság jelentőséget tulajdonított a szerződéskötések időpontjainak és az I. rendű alperes magatartásának a tagi hitelekéről való tájékozódás és a bizonytalan követelésért az engedményező felelősségét kizáró, de névérték ellenében történő engedményezés kapcsán.

Mindemellett az elsőfokú bíróság megállapításával szemben az adásvételi szerződés érvénytelenségéből önmagában nem következik a bérleti szerződés érvénytelensége, mivel a szerződéskötés időpontjában annak teljesítése nem volt lehetetlen - a fellebbezés ennyiben alapos.

Ugyanakkor a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja szerinti érvénytelenség következményeinek levonása iránti kereset e szerződés tekintetében is megalapozott, az elsőfokú bíróság által is elbírált indokok alapján. A bérleti díj előre megfizetésével kétséggkívül vagyonelvonás történt - tekintettel arra is, hogy az adásvételi szerződés érvénytelensége folytán a saját tulajdonú ingatlanért fizetett bérleti díjat a felperes. Az adós és az I. rendű alperes adásvételi szerződés megkötésekor szándékának értékelése kapcsán figyelembe vett körülmények e szerződésnél is irányadók.

A Cstv. 40. § (1a) bekezdése értelmében a jogügyletek eredményes megtámadása esetén a Ptk. érvénytelen szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. A felszámoló és a hitelező érvénytelenség címén kérheti az eredeti állapot helyreállítását és a vagyontárgyra a vagyontárgy elidegenítését követően alapított és közhiteles nyilvántartásba bejegyzett jog törlését is.

Az alkalmazandó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 237. § (1) bekezdése értelmében érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani.

Az elsőfokú bíróság a fentiek alapján helytállóan rendelkezett a tulajdonjog törlése és visszajegyzése, valamint a jelzálogjog törlése felől.

A megfizetett bérleti díj összegére is tekintettel megalapozott a felmondás utáni időszakra járó, előre megfizetett bérleti díj visszafizetésére kötelezés is.

A marasztalási összegekkel kapcsolatosan a fellebbezésben foglaltakra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla rögzíti, hogy a felszámoló felmondó nyilatkozata - azt annak tartalma szerint értékelve - határozott, nem feltételhez kötött; a Cstv. 47. § (1) bekezdése szerinti felmondás gyakorlása. Az ingatlanok használatáért díj ezen időpontot követően a bérleti jogviszony tényleges fennállta esetén sem lehetne felszámítható.

A tagi kölcsön tényleges nyújtásának bizonyítottsága hiányában a felperes részéről tagi kölcsön visszafizetése címén 16.000.000 forint nem vitásan megtörtént kifizetése jogalap nélküli gazdagodást eredményez az I. rendű alperes oldalán. Erre tekintettel megalapozott az ennek megfizetésére kötelező elsőfokú döntés is.

A fentiekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - kis részben eltérő indokolással, lényegében annak helyes indokaira tekintettel - a Pp. 253. § (2) bekezdésének első fordulata alapján helybenhagyta.

Az I. rendű alperesi fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért az I. rendű alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperesi másodfokú perköltség viselésére is köteles, míg a saját költségeit maga köteles viselni.

A felperes javára megállapított perköltséget a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései alapján, a 4/A. §-ában foglaltakra is tekintettel állapította meg azzal, hogy az összeg meghatározásakor tekintettel volt az eljárás során ténylegesen kifejtett és szükséges jogi képviselői tevékenységre, figyelemmel volt ugyanakkor a viszonylag magas perértékre is.

Budapest, 2018. december 12.

dr. Vuleta Csaba s.k.
a tanács elnöke

dr. Kolozs Balázs s.k.
előadó bíró

dr. Mizerák Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
(Szénási Rita)