

Győri Ítéltábla
Gf.II.20.106/2019/17/I.

A Győri Ítéltábla a Dr. Csontos és Társai Ügyvédi Iroda (...) által képviselt felperesnek a Dr. Váradi Tímea Ügyvédi Iroda által képviselt I.r., a Drován Ügyvédi Iroda által képviselt II. r., a Dr. Kovács E. Tünde Ügyvédi Iroda által képviselt III. r. és a ... által képviselt **egyéb érdekelt 2** IV. r. alperes ellen szerződések érvénytelensége iránti perében a Győri Törvényszék 2019. január 9. napján kelt G.20.789/2017/66. számú ítélete ellen a felperes részéről 70. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatja, és a keresetet teljes egészében elutasítja; míg ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet a per főtárgya tekintetében helybenhagyja.

Mellőzi az I-II.r. alperes a felperes javára perköltség megfizetésére kötelező rendelkezést, egyben kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-II.r. alperesnek 1.270.000. - 1.270.000. (Egymillió-kettőszázhetvenezer - egymillió-kettőszázhetvenezer) Ft elsőfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II.r. alperesnek 508.000. (Ötszáznyolcezer) Ft - míg a III.r. alperesnek 1.758.000. (Egymillió - hétszázötvennyolcezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. rendű alperes a 2016. augusztus 23. napján megtartott taggyűlésén határozott a végelszámolás útján történő jogutód nélküli megszűnéséről, melyet a cégbíróság a cégnyilvántartásba 2016. szeptember 15. napján jegyzett be. A felperes az I. rendű alperes végelszámolójának 2016 október 5. napján jelentette be a hitelezői igényét 84.472.555 Ft. -ban. A végelszámoló által képviselt I. rendű alperes eladó és a II.r. alperes vevő között 2016. november 23. napján jött létre adásvételi szerződés az I. rendű alperes vagyonához tartozó ... helyrajzi számú (...) ingatlan átruházására. A szerződésben az ingatlan tehermentes, tiszta forgalmi értékét 105 millió Ft-ban, vételárát 67.500.000 Ft-ban állapították meg. Rögzítették, hogy az ingatlant a felperes javára 34.369.957. forint és járulékai erejéig végrehajtási jog terheli. A II.r. alperes vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy a végrehajtási jog alapjául szolgáló - eladói tájékoztatás alapján nagyságrendileg 37.500.000 forint összegű - tartozást legkésőbb 2016. december 15. napjáig kiegyenlíti. Megállapodtak (2. 4.), hogy "a végrehajtási jog törlése kapcsán a vevő által esetlegesen elért kedvezménynek a jelen adásvételi szerződés vételárára kihatása nincs." A vételárból az I. rendű alperes 5 millió Ft-ot foglalóként készpénzben megfizetett. A végrehajtási jog bejegyzésére a felperes biztosítási intézkedés iránti kérelme alapján a közjegyző 2016. július 18. napján meghozott végzése alapján került sor. Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Törvényszék a 2016. október 18. napján kelt végzésével a közjegyzői végzést megváltoztatta és a biztosítási intézkedés iránti kérelmet elutasította. A végrehajtási jogot a ... helyrajzi számú ingatlanról a földhivatal a 60424/2016. 11. 24.

határozatával törölte. Az átruházott ingatlan vételárából a II.r. alperes 2015. december 6-án 29.500.000 Ft-ot, 2016. december 8-án 33 millió Ft-ot fizetett meg átutalással. A végrehajtási jog törlése miatt a II.r. alperes vevő a végrehajtónak, avagy a jogosult felperesnek nem teljesített fizetést. A vételár megfizetésére figyelemmel az I. rendű alperes a bejegyzési engedélyt kiadta és a II.r. alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

Az I. rendű alperes felszámolását a törvényszék 2017. március 24.-i kezdő időponttal rendelte el. A felperes bejelentett hitelezői igényét a felszámolóbiztos 2017. május 25-én 84.822.005 Ft-ban visszaigazolta. A felszámolóbiztos a 2017. június 13. napján megtartott hitelezői értekezleten a felperest az adásvételi szerződés és a megelőző évben készített ingatlanforgalmi értékbecslés átadásával arról tájékoztatta, hogy az I. rendű alperes adós a felszámolási kérelem előterjesztéséről való tudomásszerzését követően a 2016. november 23. napján kelt szerződéssel átruházta a vagyonához tartozó ... helyrajzi számú ingatlant.

A 2017. július 13. napján kelt adásvételi szerződéssel a II.r. alperes a győri 11.660/9 helyrajzi számú ingatlant 360 .000 € vételárért átruházta a III.r. alperesre. A III.r. alperes tulajdonjogát a földhivatal 2017. július 24. napján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

* * *

A felperes a 2017. július 13. napján előterjesztett- utóbb módosított - *keresetében* elsődlegesen a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 40. § (1) bekezdése a) pontja, míg másodlagosan a 40. § (1) bekezdése b) pontja alapján kérte megállapítani az I.-II.r. alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét, kérve egyben az eredeti állapot helyreállítását a Cstv. 40. § (1a) bekezdése alapján. Kérte továbbá a II.- III.r. alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelensége megállapítását, az eredeti állapot helyreállítását és a III.r. alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásból törlését is. Kérte ezen túl a IV. rendű alperes végrehajtási joga törlését és a IV. rendű alperes mindezek tűrésére kötelezését.

A keresetében kifejtett álláspontja szerint az adós I. rendű alperes szándéka a hitelezők kijátszására irányult, és erről a II.r. alperes tudott illetve tudnia kellett amiatt, mert a köztük létrejött adásvételi szerződés megkötésekor az I. rendű alperes már végelszámolás alatt állt, a felperes a végelszámolás során a hitelezői igényét bejelentette, és az elismert tartozása miatt fizetéseképtelen helyzetben volt. Az ingatlan értékesítésével az adós társaság egyetlen vagyontárgya került ki a tulajdonából. A II.r. alperes ügyvezetője személyes meghallgatása során a vételárnak a 105 millió Ft-ot tekintette, melyből a végrehajtási jog ellenértéke 37.500.000 forint. Az adásvételi szerződés 2016. december 8.-i módosításában nem volt arról szó, hogy az I. rendű alperes eladó ne tartana igényt a végrehajtási jog törlésére szánt 37.500.000 Ft-ra. A 2016. november 23 napján kelt adásvételi szerződést szerkesztő Név 1 ügyvéd tanúvallomásából, valamint a II.r. alperes ügyvezetője személyes előadásából arra következtetett, hogy a II.r. alperesnek az ingatlan pontos vételáráról sem volt tudomása, mivel a végrehajtás alá eső követelés járuléka meghaladhatták a tőkekövetelés felét. Magából az adásvételi szerződésből derült ki, hogy az ingatlant a felperes javára végrehajtási jog terheli és a szerződéskötéskor a bíróság másodfokú végzéséből a felek arról tudhattak, hogy ez a teher már nem áll fenn. A másodlagos jogcímen előterjesztett keresetét arra alapította, hogy az I.- II.r. alperes közötti adásvételi szerződés vételára a megelőzően beszerzett értékbecslés szerinti forgalmi érték hetvenöt százalékát, a ténylegesen kifizetett vételár felét sem érte el.

A II.- III.r. alperes közötti szerződés érvénytelensége megállapítása és a III.r. alperes tulajdonjoga törlése iránti keresetét arra alapította, hogy az I.- II.r. alperes közötti szerződés érvénytelensége esetén a III.r. alperes sem köthetett a II. rendű alperessel érvényes szerződést, a III.r. alperes nem

tulajdonostól szerző személy. Emiatt a II.- III.r. alperes közötti szerződés az I.- II.r. alperes közötti szerződés érvénytelenségétől függetlenül is érvénytelen.

Az I.r. alperes a felperes keresetét érdemben nem vitatta.

A II.r. alperes *ellenkérelmében* elsődlegesen a per megszüntetését kérte a Pp. 157. § a) pontja, 130. §-a (1) bekezdés h) pontja alapján, mivel a felperes a kereset benyújtásával elmulasztotta az anyagi jogi határidőt. Az adós ingatlan átruházásáról ugyanis a felperes tudomást szerezhetett a közhiteles ingatlan-nyilvántartásból már a II.r. alperes tulajdonjoga bejegyzését (2016. november 25.) követően. A kereset benyújtására nyitva álló 90 napos határidő 2017. február 23. napján lejárt. Ugyancsak elmulasztotta a keresetindítási határidőt a felperes a Cstv. 40. § (1) bekezdése b) pontjára alapított keresete 2018. január 23-án előterjesztésével. A felperes az eljárás során arra nézve nem terjesztett elő tényállítást, hogy a II.r. alperesnek miből kellett volna tudnia a hitelezői érdekek kijátszását. Az adásvételi szerződésben "szerencseelem" volt, hogy a II.r. alperes megfizeti-e a 37.500.000 Ft. követelést, így ez a szerződés feltűnő értékkülönbség címén nem támadható. A végrehajtási jog törlésére csak az adásvételi szerződés megkötését követően, a földhivatal 2016. november 30-án kelt határozata alapján került sor.

A III.r. alperes *ellenkérelmében* elsődlegesen szintén a keresetindítási határidő elmulasztására hivatkozott. A III.r. alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 2017. július 24. napján jegyezték be, ezt felperes megismerhette, így ettől a naptól számított kilencven napon belül kellett volna a III.r. alperessel szembeni keresetet előterjesztenie. Érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Kiemelte, hogy jóhiszeműen, ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot és a jóhiszemű harmadik szerző tulajdonjoga nem törölhető az ingatlan-nyilvántartásból. Megítélése szerint hiányzik a felperes keresethatósági joga a II.- III.r. alperes közötti adásvételi szerződés megtámadására, mivel a felperes nem hitelezője ezen alpereseknek. A szerződés esetleges érvénytelensége megállapítása esetén a teljesített szolgáltatások egyidejű visszaszolgáltatása csak kölcsönösen történhet, a II.r. alperes pedig nem tudja a III.r. alperes által szolgáltatott vételárat visszatéríteni.

A IV.r. alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság fellebbezett *ítéletével* megállapította, hogy a 2016. november 23-án kelt és módosított, az I. és II. r. alperesek között létrejött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelen. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Megkereste az ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy a ... helyrajzi számú ingatlanról a perfeljegyzés tényét törölje.

Határozatának indokolásában a törvényszék elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a felperes a keresetindítással megtartotta-e a tudomásszerzéstől számított kilencven napos szubjektív határidőt. (Cstv. 40. § (1) bekezdése) A bíróság **Tanú 1, Tanú 2, Tanú 3 és Tanú 4** tanúk vallomásai alapján úgy foglalt állást, hogy a felperes hitelező először a felszámolótól a 2017. június 13. napján megtartott hitelezői értekezleten kapott tájékoztatást a 2016. november 23. napján kelt adásvételi szerződés megkötéséről. Kiemelte, hogy a felperes az I.r. alperessel szemben folyamatban lévő felszámolási eljárásban hitelező, így jogszabályi felhatalmazáson alapuló perindítási joga van az I.- II. r. alperesek, valamint a II.- III.r. alperesek között létrejött szerződések megtámadására a Cstv. 40. § (1) alapján. A bíróság a felperes elsődleges jogcímen (Cstv. 40. § (1) bekezdése a.) pont) előterjesztett keresetét vizsgálva megállapította, hogy az I. rendű alperes tehermentesen 105 millió Ft tiszta forgalmi értékkel rendelkező ingatlan kizárólagos tulajdoni illetőségét ruházta át a II.r. alperesre, melyért a II.r. alperes legfeljebb 67.500.000 forint összegű kifizetést teljesített. Így az I.

rendű alperes vagyona legalább 37.500.000 forint összeggel csökkent és a felperes hitelezői igénye legalább ezen összeg erejéig kiegyenlített maradt, mivel a 37.500.000 Ft összegű végrehajtási jog is a felperes követelése biztosítására került feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásba. Ezért a felszámolást megelőző vagyonértékesítés a felperes hitelező érdekét sértette, az I. rendű alperes végelszámolójának szándéka pedig a felperes hitelező kijátszására irányult. Erről a szándékról a II.r. alperes vevőnek tudnia kellett, mivel a felperest megillető végrehajtási jogot az adásvételi szerződés kifejezetten tartalmazta. Ezekre figyelemmel a bíróság megállapította, hogy az I.- II. r. alperes közötti adásvételi szerződés a Cstv. 40. § (1) bekezdése a) pontja alapján érvénytelen.

A törvényszék a Ptk. 5: 187. § alapján vizsgálta a II.- III.r. alperes közötti adásvételi szerződés érvénytelenségét. Megállapította, hogy a törvény és a bírósági gyakorlat (Győri Ítéltábla Gf. II. 20.356/2017 / 4 / I.) szerint a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy a jóhiszemű harmadik, ellenérték fejében szerző személlyel szemben eredménnyel akkor indíthat érvénytelenségi keresetet, amennyiben az eredeti jogosult és a közvetlen jogszerző között létrejött szerződés érvénytelenségétől függetlenül is megállapítható a további jogszerző (jelen esetben: a III.r. alperes) által kötött adásvételi szerződés érvénytelensége. Kiemelte, hogy a felperes a tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozata szerint a III.r. alperest jóhiszemű, ellenérték fejében szerző félnek tekintette. A felperes ugyanakkor a II.- III.r. alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét csak az I.- II.r. alperes közötti szerződés érvénytelenségére hivatkozással állította. Emiatt a II.- III.r. alperes közötti szerződés érvénytelensége megállapítása iránti keresete alaptalan volt.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása, a keresetének való teljes helyt adás, így a II.- III.r. alperes közötti szerződés érvénytelenségének megállapítása az eredeti állapot helyreállítása, a III.r. alperes tulajdonjoga- és IV. rendű alperes végrehajtási joga ingatlan-nyilvántartásból törlése iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést. Jogorvoslati kérelmében az elsőfokú bíróság ítéletét azért tartotta megalapozatlannak, mert a Cstv. 40. § (1a) bekezdése alkalmazását mellőzte és a jogszabályt tévesen értelmezte. Részletesen idézte a Cstv. Nagykommentár, a Cstv. 40. § (1a) bekezdéséhez fűzött indokolását. Kiemelte, hogy a közvetlen jogszerzőtől szerző harmadik személytől az ingatlant akkor lehet visszaszerezni, ha a közvetlen vevő és a harmadik személy közötti szerződés érvénytelenségét is meg lehet állapítani, vagy a harmadik személy rosszhiszemű volt. A harmadik jóhiszemű személy jogának törlésére azért van lehetőség, mert az, akitől vásárolta az ingatlant, nem volt tulajdonos, mivel a bíróság megállapította az adós és a vevő közötti szerződés érvénytelenségét. Éppen ez indokolta 2012. március 1. napjától a Cstv. 40. § (1a) bekezdése törvénybe hozatalát, amely alapján az eredeti állapot helyreállítható és a vevő tulajdonjoga törölhető akkor is, ha az adóstól közvetlen szerző vevő az ingatlan tulajdonjogát átruházta harmadik személyre. Kifejtett álláspontja szerint az I. és a II.r. alperes közötti szerződés érvénytelensége folytán a II. és III.r. alperes közötti szerződés, valamint a IV. rendű alperes részére bejegyzett végrehajtási jog is érvénytelen ex tunc hatállyal. Úgy vélte, hogy mind a Cstv., mind pedig az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) speciális jogszabály a Ptk.-hoz képest. Az Inytv.-be foglalt 62. § (1) bekezdés ab) pontja alapján a III.r. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból - függetlenül attól, hogy jóhiszemű vagy rosszhiszemű volt - törölhető, míg a Ptk.-ban foglaltak csak szubszidiárius, kiegészítő szabályokat tartalmaznak.

Tartalmilag az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása és a keresetet teljes elutasítása iránt a III.r. alperes terjesztett elő *csatlakozó fellebbezést*. A fellebbezésében foglaltak szerint a felperes az elsőfokú eljárás során az őt terhelő bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, nem bizonyította az I. rendű alperes adós vagyonának csökkenését; az adós szándéka a hitelezők kijátszására irányulását és minderről a vele szerződő II.r. alperes tudomását. Az adós vagyona 2016. november

23. napján kelt adásvételi szerződés alapján nem csökkent, mivel a végrehajtási jog törlésére nem a szerződés alapján került sor. A végrehajtási jog törlése és az I.- II.r. alperes adásvételi szerződése között semmilyen összefüggés nincsen. A vagyon csökkenése a végrehajtási jog törlése és a végrehajtási eljárás megszűnése miatt következett be. Az adásvételi szerződés 2. 4. pontja rögzítette, hogy a végrehajtási jog törlése kapcsán a II.r. alperes által elért esetleges kedvezmény a szerződés vételárára kihatással nincsen. A végrehajtási jog teher, ezért a vevő II.r. alperes által fizetendő vételár összegét nem befolyásolja. A végrehajtási jog alapján a felperes jogosultnak fizetendő összeg nem tekinthető az adós vagyonának, így a megfizetése elmaradása nem eredményezi az adós vagyonának csökkenését. Az elsőfokú ítélet nem tért ki arra, hogy mi alapján bizonyított, hogy az adós szándéka a szerződés megkötésével a hitelezők kijátszására irányult. A per során az I. rendű alperes adós szándéka ismeretlen maradt. A II.r. alperes esetében a rosszhiszeműség fel sem merülhetett, a II.r. alperes az adós fizetése képtelenségével fenyegető helyzetéről nem tudott. A II.r. alperes az adásvételi szerződés megkötésekor nem tudott, nem tudhatott arról, hogy a végrehajtási jog törlésre kerül, arra csak az adásvételi szerződés megkötését követően került sor.

A kereset teljes elutasítását amiatt is kérte, mert álláspontja szerint annak előterjesztésével a felperes elmulasztotta a törvényi 90 napos határidőt. A II.r. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 2016. november 25. napján bejegyzésre került. A Ptk. 5: 166. § (1) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartás nyilvános. A felperesnek, ezért a hitelezői értekezletet megelőzően az ingatlan-nyilvántartásból tudnia kellett, hogy az ingatlant értékesítették. A bírói gyakorlat szerint a keresetváltoztatás esetén is vizsgálni kell, hogy annak anyagi- és eljárásjogi feltételei fennállnak-e, így a felperes a megváltoztatott kereset esetében megtartotta-e a jogszabályban meghatározott keresetindítási határidőt. (BH2000. 270.) A felperes több alkalommal módosította a keresetét és minden alkalommal a Cstv. 40. §-ában foglalt 90 napos jogvesztő határidőn túl. Emiatt a Pp. 157. §-a a) pontja 130. § (1) bekezdése h) pontja szerint a per megszüntetésének van helye.

Egyetértett a III.r. alperes az elsőfokú ítélettel abban, hogy a III.r. alperes tulajdonjoga a Ptk. 5: 187. §-a alapján jelen esetben az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető. Hivatkozott ebben a tekintetben az EBD 2012. G. 3. szám alatt közzétett eseti döntésre. Fenntartotta az elsőfokú eljárásban már hivatkozott azt az érvelését is, hogy a II.- III.r. alperes esetében a felperes nem hitelező, így a felperes az Inyvtv. 62. § (1) bekezdése ab) pontja alapján törlési keresetet nem indíthat. A Ptk. 6: 112. § (1) bekezdésére utalással rámutatott arra is, hogy a III.r. alperes tulajdonjoga törlésének az is akadálya, hogy a II.r. alperes anyagi helyzete nem teszi lehetővé, hogy a III.r. alperes által teljesített vételárat visszafizesse a III. rendű alperesnek.

A felperes *fellebbezési ellenkérelmében* az elsőfokú ítélet III.r. alperesi fellebbezéssel érintett rendelkezése helybenhagyását és a III.r. alperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Megítélése szerint az elsőfokú eljárásban az adós vagyona csökkenését, a hitelezők kijátszására irányuló szándékát és a II.r. alperes erre vonatkozó tudomását bizonyította. Fenntartotta, és kiegészítette az elsőfokú eljárásban erre nézve már előadottakat. Kiemelte, hogy a 2016. november 23. napján kelt adásvételi szerződés 2016. december 8. napján módosításakor - amikor a felperes végrehajtás joga már törlésre került az ingatlanról - nem került arról szó, hogy a 105 millió Ft vételárból az eladó ne tartana igényt a végrehajtási jog törlésére szánt 37.500.000 Ft-ra. Értékelése szerint az I. rendű alperes vagyonának csökkenését az is alátámasztja, hogy a 2015. április 8. napján kelt szakértői vélemény szerint az ingatlan forgalmi értéke 141 millió Ft, míg a II.- III.r. alperes közötti adásvételi szerződés megkötésekor (2017. július 13) 360.000 €, azaz 110.656.800 Ft. volt. Az I.- II.r. alperes hitelezők kijátszása érdekében történő együttműködését mutatja, az I. rendű alperes végelszámolója **Név 2 a Cég 1. Kft.** ügyvezetője is, melynek kézbesítési megbízottja címe azonos a II.r. alperes székhelyével. Fenntartotta, hogy 2017. június 13. napján szerzett tudomást az I.- II. rendű alperes közötti adásvételi szerződésről. Megerősítette, hogy a kereset alapján a III.r.

alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törölhető, ezen álláspontja alátámasztásaként hivatkozott a Szegedi Ítéltábla Gf. 30.203/2017/5 szám alatti (helyesen: Gf.III.30.536/2013/5.) ítéletében kifejtettekre.

A fellebbezési ellenkérelmében újonnan hivatkozott arra, hogy "alapos okkal feltételezhető", hogy a II. és III.r. alperes közötti szerződés is az adós társaság vagyonának elvonására irányult, így a hitelezői érdekek sérültek. Részletezte, hogy mely körülmények támasztják alá, hogy a 2017. július 13. napján kelt szerződés jó erkölcsbe ütköző, színlelt, fedezetelvonó szerződés volt. Így a 2015-ben nyilvántartásba vett II.r. alperes tulajdonosa egy Nagy-Britanniában nyilvántartásba vett jogi személy, melynek a további tulajdonosa egy svájci jogi személy. A II.r. alperes tényleges tulajdonosai ismeretlenek. A III.r. alperes 2017. június 22. napján került nyilvántartásba vételre, egy hónappal a II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződést megelőzően. A III.r. alperes szintén ismeretlen, külföldi jogi személy tulajdonosi háttérrel rendelkező társaság. A III.r. alperes közvetett tulajdonosainak brit cégbejegyzési eljárás során megadott címe megegyezik a II.r. alperes tagja akkor hatályos székhelyének címével. A III.r. alperes cégirataiból, beszámolóiból nem tűnik ki, hogy milyen forrásból tudta megvásárolni a több mint 100 millió Ft értékű ingatlant. A 2017. július 13. napján kelt adásvételi szerződés vételára megfizetésére vonatkozó rendelkezései szerint a vevő III.r. alperes a vételárat négy egyenlő részletben fizeti meg hatvan nap alatt. Ehhez képest a II.r. alperes a szerződésben sem függőben tartással, sem tulajdonjog fenntartással nem élt. Ez is azt támasztja alá, hogy a jogügylet nem valódi gazdasági tranzakció volt. A szerződés színleltségét és jóerkölcsbe ütközése tanúsítja, hogy a felperes tudomása szerint az ingatlan birtokba adása a mai napig nem történt meg, ahogy a közműszolgáltatóknál a szerződések átírása sem. A Ptk.6: 88. § (1) alapján a szerződés semmisségét a bíróságnak hivatalból kell észlelnie, majd pedig a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt tájékoztatást követően bizonyítást kell lefolytatni. Az elsőfokú eljárás során ez a bizonyítási tájékoztatás elmaradt, amely lényeges eljárási szabálysértés.

A III.r. alperes a felperes fellebbezési ellenkérelmére tett *észrevételében* előadta, hogy az I. rendű alperes végelszámolásának ténye azt igazolja, hogy a cég nem volt fizetéseképtelen. A felperes felé fennálló tartozás ténye nem indokolja, hogy az adós fizetéseképtelen helyzetben volt. Úgy vélte, hogy az I.- II.r. alperes közötti szerződésben kikötött 67.500.000 Ft. vételár reális volt, mivel a végrehajtás esetleges költségei jelentős összeget tehetek ki. Önmagában a piaci érték alatt meghatározott forgalmi ár nem bizonyítja a felek csalárd szándékát, mivel az alacsony vételárnak számos oka lehetett. A szerződéskötéskor a II.r. alperes tudott a végrehajtási jog fennállásáról, de arról nem, hogy az törlésre kerül. A végrehajtás alá eső követelés összege nem volt a vételár része, a II.r. alperest ezen összeg erejéig nem terhelte fizetési kötelezettség sem a végrehajtó, sem az eladó I. rendű alperes felé. Rámutatott, hogy a felperes az elsőfokú eljárás során nem hivatkozott arra, hogy a II.- III.r. alperes közötti szerződés színlelt volt, avagy jóerkölcsbe ütköző lenne. Ezeket az érvénytelenségi okokat a fellebbezésében sem említette meg a felperes. Ezekre a tényekre a Pp. 235. § (1) alapján a fellebbezési eljárásban már nem hivatkozhat. Ezen túl a felperes nem állítja az érvénytelenség tényét, hanem csak feltételezi, valószínűsíti. Érthetetlennek nevezte a felperes állításait a II.- III.r. alperes tulajdonosi háttérére, számlavezető bankjára vonatkozóan.

A felperes a III.r. alperes észrevételeire *további észrevételeket* terjesztett elő. Kifejtette, hogy az I. rendű alperes adós a felperes felé fennálló tartozását maga ismerte el, amikor jelezte, hogy fizetési nehézségei vannak, a követelés kiegyenlítését a vagyoni helyzete nem tette lehetővé. Ez a tény azt igazolja, hogy az I. rendű alperes ténylegesen fizetéseképtelen helyzetben volt. Hangsúlyozta, hogy a 67.500.000 forint összegű vételár aránytalanul alacsony volt, figyelemmel a becsatolt értékbecslésben, valamint a III.r. alperes szerzésére vonatkozó szerződésben meghatározott vételárra is. A II. rendű alperessel megkötött szerződéskor az I. rendű alperes tudott a felszámolási

kérelemről, vele szembeni hitelezői igényekről, így az ingatlan mielőbbi értékesítésével a tényleges célja nem a tartozás mielőbbi rendezése, hanem a vagyon kimentése volt. Ennek következtében a hitelezői követelések kielégítését lehetetlenítette el. Arra a III. rendű alperesi felvetésre, hogy az elsőfokú eljárásban a II. rendű és III.r. alperes közötti szerződés esetében a felperes érvénytelenségi okokra nem hivatkozott, előadta, hogy a III.r. alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlésére és az eredeti állapot visszaállítására a Cstv. 40. § (1a) bekezdése és az Inyvtv. 62. § (1) ab) pontja biztosít lehetőséget. Utalt a törvényszék 76. szám alatti végzésére, amellyel megállapította, hogy az elsőfokú ítélet I. rendű- II.r. alperes között adásvételi szerződés érvénytelenségére vonatkozó rendelkezése 2019. május 7. napján jogerőre emelkedett. A jogerős ítéleti rendelkezés alapján a III.r. alperes tulajdonjoga törlésének van helye. Úgy vélte, hogy a Pp. 244. § (1) bekezdése alapján a III.r. alperes csatlakozó fellebbezést már nem terjeszthetett volna elő, az említett, az I. rendű- II.r. alperes közötti szerződés érvénytelenségének megállapítására vonatkozó ítéleti rendelkezés elleni fellebbezés hiányában.

* * *

A törvényszék a helyesen megállapított tények alapján helyes jogkövetkeztetéssel utasította el a törlési keresetet. Nem értett egyet viszont az ítélőtábla az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontjával, hogy az I.- II.r. alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Ezért a csatlakozó fellebbezés alapos - míg a fellebbezés alaptalan.

Elöljáróban az ítélőtábla rögzíti, hogy a 2017. július 13. napján előterjesztett keresetlevéllel megindult eljárásban a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) szabályait, így a 244. § (1) bekezdését kell alkalmazni. Ezen törvényhely II. mondata szerint ha a fellebbezés a per fő tárgyát nem érinti, a per fő tárgyára vonatkozóan csatlakozó fellebbezésnek nincs helye. A jogszabály helyes értelme szerint így csupán az elsőfokú ítélet perköltségre, avagy jelen esetben a perindítás ténye törlésére vonatkozó rendelkezést érintő fellebbezés esetében nincs helye a per fő tárgyára vonatkozó csatlakozó fellebbezés előterjesztésének. A per fő tárgyához tartozó valamely kereseti kérelmet elbíráló ítéleti rendelkezést érintő fellebbezés esetén azonban helye van olyan csatlakozó fellebbezés előterjesztésének, amelyet a fellebbezéssel nem vitatott (de a per fő tárgyához tartozó) kereseti kérelmet elbíráló ítéleti rendelkezést vitatva nyújtanak be. (BH 1994. 140., BH 1978. 432.). Megjegyzendő, hogy a jelen perben még nem alkalmazható, a 2018. január 1. napjától hatályba lépett, a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 372. §-a (1) bekezdése II. mondata már a felperes a jelen ügy másodfokú eljárásában kifejtett értelmezésének megfelelően szabályozza a csatlakozó fellebbezés terjedelmét. Eszerint a csatlakozó fellebbezéssel az ítéletnek csak az a része támadható, amelyet a fellebbezés érint.

Ezekre figyelemmel a jelen perben a III.r. alperes csatlakozó fellebbezést terjeszthetett elő az elsőfokú ítélet szerződés érvénytelenségét megállapító ítélet rendelkezése megváltoztatása iránt, attól függetlenül, hogy a fellebbezés ezt az ítéleti rendelkezést nem, csak a törlési keresetet elutasító határozatot érintette.

A Cstv. 40. § (1) bekezdése szerinti érvénytelenségi keresetet a hitelező vagy az adós nevében a felszámoló a tudomásszerzéstől számított kilencven napon, de legfeljebb a felszámolást elrendelő végzés közzétételének időpontjától számított egyéves jogvesztő határidőn belül indíthatja meg. A törvény által megállapított szubjektív, tudomásszerzéstől számított kilencven napos határidő elévülési - míg az objektív, a közzétételtől számított egyéves határidő jogvesztő. (BDT 2008. 1875.)

Annak megítélésénél, hogy a hitelező felperes 2017. július 13-án az elévülési határidőn belül terjesztette-e elő az I.-II. r. alperes közötti adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása iránti keresetét a bírói gyakorlat alapján azt kellett megvizsgálni, hogy a szerződés és az egyéb releváns körülmények megismerése alapján mikor került abba a helyzetbe, hogy a szerződés megtámadhatóságát felismerje; a megtámadásra illetve a visszakövetelésre alapot adó okokról és az igény érvényesítéséhez szükséges egyéb tényekről kellő gondosság mellett mikor szerezhethett tudomást. (BH2018. 21., BH2017. 65.)

Ennek körében az ítéletábra egyetértett a törvényszék azon megítélésével, hogy a felperes a 2017. június 13. napján megtartott hitelezői értekezleten ismerhette fel, hogy a szerződés érvénytelensége megállapítása iránti keresetet terjeszthet elő, mivel az I. rendű alperes felszámolója ekkor tájékoztatta a 11.766/9 helyrajzi számú ingatlan II.r. alperesre átruházásáról és a kikötött vételárról. Az Ítéletábra kiemeli, hogy az I. rendű alperes felszámolója a Cstv. 40. § (5) bekezdése alapján az említett hitelező értekezlet összehívásával és a megítélése szerint a Cstv. 40. §-ába ütköző szerződésről való tájékoztatásával a törvényi kötelezettségét teljesítette. A 40. § (5) bekezdése szabályozása éppen azt a célt szolgálja, hogy az adós iratait átvizsgáló (Cstv. 31. § (1) bekezdése b) pontja) felszámolótól a per indítására szintén jogosult hitelezők is értesüljenek a törvényben szabályozott határidőkön belül megkötött csalárd, ingyenes (feltűnő értékkülönbséggel megkötött), illetve előnyben részesítő ügyletekről.

Az Ítéletábra álláspontja szerint nem tartozik az adós által megkötött szerződés vagy egyéb jogügylet hitelező általi megismerésének kellően gondos eljárása körében az, hogy az ingatlan-nyilvántartási nyilvánosság elve (Ptk. 5: 166. § (1) bekezdése) alapján az adós székhelye szerinti körzeti földhivatalhoz írásbeli kérelemmel forduljon, hogy a körzeti földhivatal díjazás ellenében szolgáltatson részére adatot az adós tulajdonában álló ingatlanokról. (176/2009. (XII.28) FVM rendelet 2. §) Az adós ingatlana átruházása és a szerző ingatlan-nyilvántartási bejegyzése esetén pedig a tulajdoni lap szemle nem is tartalmazza a korábbi tulajdonos adatait. Ezért a hitelező felperestől nem volt elvárható, hogy az ingatlan-nyilvántartásba betekintéssel, illetve folyamatos adatszolgáltatás iránti kérelemmel tájékozódjon arról, hogy az adós rendelkezik-e ingatlannal, illetve annak II.r. alperesre (majd pedig a II.r. alperesről a III.r. alperesre) átruházása és a szerző ingatlan-nyilvántartási bejegyzése mikor történt meg.

A III.r. alperes a kétfokú eljárásban azonban arra már helytállóan hivatkozott, hogy a felperes a szubjektív elévülési határidőn belül jogszerűen benyújtott keresetét szintén csak a törvényi határidőn belül változtathatja meg. Helyesen hivatkozott a III.r. alperes a bírói gyakorlatra (BH2000. 270.), amely szerint a keresetváltoztatás esetén is vizsgálni kell, hogy annak anyagi- és eljárásjogi feltételei fennállnak-e. Amennyiben a felperes a megváltoztatott keresetben olyan igényt érvényesít, amelyre a jogszabály keresetindítási határidőt állapít meg, a bíróságnak ellenőriznie kell, hogy a felperes a megváltoztatott keresetét is a törvényi határidőn belül nyújtotta-e be. A bíróság vizsgálatát jogvesztő határidő esetén hivatalból, elévülési határidő esetén pedig az ellenfél elévülési kifogása alapján folytatja le. Csakúgy, mint a jogi személyek határozatai hatályon kívül helyezése iránti perekben (Ptk. 3: 36. §), a Cstv. 40. §-a alapján indított érvénytelenségi perekben is csak a perindításra nyitva álló, a tudomásszerzéstől számított elévülési határidőn belül előadott jogcímen (jogi érvek, indokolás alapján) vizsgálható a kereset alapossága. A szubjektív keresetindítási határidőn túl előadott jogi érvek figyelmen kívül maradnak. (BH2019. 249., BDT 2019. 4020.)

A felperes jelen ügyben a keresetét a 2017. június 13.-i tudomásszerzést követően a 2018. január 23. napján előterjesztett beadványában (24. szám) változtatta meg úgy, hogy elsődlegesen a Cstv. 40. § (1) bekezdése a) pontja, míg másodlagosan a 40. § (1) bekezdése b) pontja alapján kérte az I.- II.r.

alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelensége megállapítását. A kifejtettek szerint a másodlagos jogcímű kereset előterjesztésével a felperes elmulasztotta a Cstv. 40. § (1) bekezdésében meghatározott 90 napos keresetindítási határidőt. A II.- III.r. alperes elévülési kifogása így alapos volt, a határidő elmulasztásának következményeit azonban - az alperesi ellenkérelmekben kifejtettekkel szemben - nem a jogvesztő határidő elmulasztására alkalmazandó per megszüntetésével (Pp. 157. § a) pontja, 130. §-a (1) bekezdések h) pontja), hanem az ügy érdemében hozott ítéletben kell levonni. (a Kúria 4 / 2003. PJE határozata VI. pontja) A keresetindítási határidő elmulasztása miatt a perben - az elsődleges kereset alaposságától függetlenül - nem kellett elbírálni a Cstv. 40. § (1) bekezdése b) pontja alapján előterjesztett keresetet.

A felperes eredeti keresetében az I.-II.r. alperes közötti szerződés érvénytelensége megállapításán túl az eredeti állapot helyreállítását kérte a Ptk. 6: 112. § (1) bekezdése, valamint a Cstv. 40. § (1a) bekezdése alapján. Ez utóbbi, 2012. március 1 napjától hatályos törvényhely szerint 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. A Cstv. 40. § (1a) bekezdésével összefüggésben szintén 2012. március 1. napjától módosított az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdése ab) pontja már a hitelezőnek és a felszámolónak is keresetőségi jogot biztosított a törlési per megindítására a Cstv. 40. §-ában meghatározott esetekben. (Az Inytv. 62. § (1) bekezdése említett módosítást megelőző szabálya szerint aktív perbeli legitimációval a törlési kereset megindítására csak az ingatlan-nyilvántartási „előző” (akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti) és az ügyész volt jogosult.)

A Cstv. 40. § (1a) bekezdése és az Inytv. 62. § (1) bekezdése alapján tehát a hitelező is törlési keresetet terjeszthet elő nem csupán a felszámolás alatt álló adóstól közvetlen jogot szerző személlyel szemben (Ptk. 5: 184. § (2) bekezdése), hanem a közvetlen jogszerzőtől újabb szerződés alapján jogot szerző és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett további harmadik személlyel szemben is. Nem volt jelentősége tehát a III.r. alperes csatlakozó fellebbezésébe foglalt annak az érvelésnek, hogy a felperes nem lévén hitelezője a III. rendű alperesnek vele szemben keresetőségi joggal nem rendelkezik. Ezen túl a felperes a szerződéskötés előtti helyzet helyreállítására irányuló eredeti keresete - mint többen a kevesebb - magában foglalta a perbeli ingatlan utóbbi értékesítése folytán jogszerzővé váló személyekkel szembeni törlési keresetet is. Ezért a felperes a perbeli ingatlan III.r. alperes részére való értékesítését követően a III.r. alperesre a keresetét kiterjeszthette.

Az I.- II. rendű alperes közötti adásvételi szerződés a Cstv. 40. § (1) a) pontja szerinti érvénytelenségét illetően az ítéletábra a III.r. alperes csatlakozó fellebbezésével értett egyet abban, hogy a felperes a perben a valamennyi tényállási elemre kiterjedő bizonyítási kötelezettségének (Pp. 164. § (1) bekezdése) nem tett eleget.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontja (csalárd ügylet) alapján előterjesztett kereset esetében vizsgálni kell, hogy a keresettel támadott szerződés a törvényben meghatározott időtartamon belül került-e megkötésre; a szerződés az adós vagyonának csökkenését eredményezte-e; az adós szándéka a hitelező(k) kijátszására irányult-e; a szerző fél rosszhiszemű volt-e, azaz a csalárd szándékról tudott, vagy kellő gondosság mellett arról tudomást szerezhetett. Ez utóbbi feltétel körében azt kell vizsgálni és értékelni, hogy az adós és a szerző fél tudta-e vagy kellő gondosság tanúsítása esetén tudhatta-e, hogy a szerződésük a fennálló vagy később keletkező esetleges hitelezői igények elől vonja el az adós vagyonát. (A Kúria Gfv. VII. 30.091/2015/8. számú határozata)

A csalárd ügylet említett konjunktív tényállási elemei tekintetében az igényt érvényesítő felperest terhelte a tény előadási (Pp.121. § (1) bekezdése c) pontja), valamint a bizonyítási kötelezettség is. (Pp.164. § (1) bekezdése) Erre nézve az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdése alapján a 47/I. sz. alatti végzésében teljes körű, maradéktalan tájékoztatást adott a felperesnek.

A törvényszék helytálló értékelése szerint az I.- II.r. alperes a 2016. november 23. napján kelt adásvételi szerződést a Cstv. 40. § (1) bekezdése a) pontja szerinti határidőn belül kötötte meg és az az I. rendű alperes adós vagyonának csökkenését eredményezte. A szerződés 2. 4 pontja alapján ugyanis a vevő I. rendű alperes nem teljesítette a - feltételhez nem kötött - 37.500.000 Ft tartozás megfizetésére vonatkozó kötelezettségét, mellyel az adós I. rendű alperessel szembeni ugyanilyen összegű követelése annak ellenére fennmaradt, hogy az átruházott ingatlanról a követelést biztosító végrehajtási jogot a földhivatal törölte. A III.r. alperes csatlakozó fellebbezési érvelésével szemben az I. rendű alperes vagyonához (Cstv. 4. § (1) bekezdése) tartozott passzívumként a felperes követelése. Az adásvételi szerződés 2. 4 pontja, valamint az ahhoz kapcsolódó I. rendű alperesi végelszámolói magatartás (a felperes felé fennálló tartozás megfizetése nélkül a bejegyzési engedély kiadása) lehetővé tette az adóssal szembeni követelés fennmaradását és így a vagyon csökkenését.

A további törvényi feltétel, a szerző II.r. alperes rosszhiszeműsége tekintetében azonban a felperes a bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget és a csatlakozó fellebbezés helyesen hivatkozott arra, hogy az elsőfokú ítélet részleteiben nem tért ki arra, hogy mi alapján bizonyított az I.r. alperes hitelezők kijátszására irányuló szándéka és minderről a II.r. alperes szerző tudomása. A felperes keresete érdemi tényelőadást (Pp.121. § (1) bekezdés c) pontja) sem tartalmazott a II.r. alperes rosszhiszeműségére nézve. Áttekintve a felperes erre nézve előadott elsőfokú eljárásbeli érveit (pl.56. számú beadvány IV/3. pont a)-f) alpontok) megállapítható, hogy az adásvételi szerződés kétségtelenül tartalmazta a felperest megillető végrehajtási jogot, azonban az azzal biztosított követelés kiegyenlítését a II. r. alperes a szerződésben (2.4 pont) vállalta. Sem az I.r. alperes végelszámolásának ténye, sem az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd arra vonatkozó tájékoztatása, hogy a megbízása nem terjed ki a végrehajtással kapcsolatos ügyintézésre, nem bizonyítja azt, hogy a II.r. alperes kétségtelen tudomással bírt az I.r. alperes csalárd szándékáról.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében a II.r. illetve a III. alperes csalárd szándékának alátámasztására felhozottakat pedig a Pp.235. § (1) bekezdése alapján amiatt kellett figyelmen kívül hagyni, mert a felperes azok elsőfokú eljárásbeli előadását alapos ok nélkül mulasztotta el. (Pp.141. § (6) bekezdés)

Ezekre figyelemmel a csatlakozó fellebbezés alapján az ítéletábra azt állapította meg, hogy a felperes a perben nem bizonyította, hogy a szerződéskötéskor a II. r. alperes tudott, vagy kellő gondosság mellett tudhatott az I.r. alperes hitelezők kijátszására irányuló szándékáról. Emiatt a felperes Cstv. 40. § (1) bekezdése a) pontjára alapított keresete nem alapos.

A felperes törlési keresete esetében az ítéletábra a törvényszék által megállapított tényekkel és az elfoglalt jogi állásponttal egyetértett. Az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében jogot szerző közvetett harmadik jogszerzővel szemben a törvényi engedély alapján (Inyvtv. 62. § (1) bekezdés ab) pont) törlési keresetet indító hitelező felperes abban az esetben igényelheti a III. alperes javára bejegyzett tulajdonjog (illetve a IV.r. alperes javára bejegyzett végrehajtási jog) ingatlan-nyilvántartásból törlését, amennyiben a közvetett szerzők jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére igényt keletkeztető kötelmi szerződés érvénytelensége a közvetlenül szerző II.r. alperes szerződése érvénytelenségétől függetlenül is megállapítható, avagy a közvetett szerző III.- IV.r. alperes rosszhiszemű volt. (EBD2012. G.3., Győri Ítéletábra Gf.II.20.356/2017/4/I.)

A IV.r. alperessel szembeni keresetében a felperes nem adott elő tényeket a IV.r. alperes jó -avagy rosszhiszeműségét, illetve a végrehajtási jogát keletkeztető hatósági határozat jogellenességét illetően. A III. alperes esetében pedig - a törvényszék által is kiemelten - azt adta elő, hogy jóhiszeműen és ellenérték fejében, tehát az ingatlan-nyilvántartásban bízva szerzett. (59. tárgyalási jegyzőkönyv) A törvényszék bizonyítási kötelezettségre vonatkozó tájékoztatását (Pp.3. § (3) bekezdése - 61/I. számú végzés) követően pedig a felperes úgy nyilatkozott, hogy a II.- III. alperes közötti adásvételi szerződés amiatt érvénytelen, mert az I.-II. r. alperes közötti adásvételi szerződés is érvénytelen, így a III. alperes a nem tulajdonos II.r. alperestől szerzett.

Az ítéletábra a kifejtettek szerint nem ért egyet azzal az állásponttal, hogy a jóhiszemű harmadik szerző közvetlenül szerzővel kötött szerződése érvénytelensége pusztán azon az alapon megállapítható lenne, hogy az eredeti, anyagi jog szerinti jogosult és a közvetlenül szerző közötti szerződés érvénytelen. (Ptk. 5: 184. § (2) bekezdése)

Az a felperesi álláspont, hogy a jóhiszemű, harmadik közvetett szerző részére az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog azon a jogi alapon törölhető (mintegy automatikusan), hogy a részére jogot átruházó közvetlenül szerző (az anyagi jog szerint jogosulttal kötött szerződése érvénytelensége folytán) nem volt tulajdonos, az ítéletábra megítélése szerint téves.

Az ingatlan-nyilvántartási jog ugyanis a nem tulajdonostól való tulajdonszerzés, a nemo plus iuris elvét (Ptk. 5: 39. § (1) bekezdése) áttöri a jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzők védelmében. A Ptk. 5: 174. § (1) bekezdése kimondja, hogy a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valódi anyagi jogi jogállapottól eltér. Ennek alapján a szerző az e törvény szerinti védelemben részesül.

A felperes fellebbezésében kifejtettekkel szemben tehát önmagában az anyagi jog szerint jogosult és a közvetlen szerző közötti szerződés anyagi jog szerinti érvénytelensége folytán és azonnali hatállyal nem állapítható meg egyben a jóhiszemű harmadik szerző szerződésének érvénytelensége is. Az ingatlanra az anyagi jog szerinti jogosult személye és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, avagy az anyagi jog szerinti jogosultat a rangsorban megelőző, jóhiszemű jogszerző személye egymástól eltérhet. (Ptk. 5: 175. § (1) bekezdése)

Az ingatlan-nyilvántartási jog az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen jogot szerző személyek védelmében egy jogi látszathatályt (közbizalmi hatályt) alakított ki az ingatlan forgalom biztonsága érdekében. Az ingatlan-nyilvántartás jóhiszemű harmadik szerzőkkel szemben érvényesülő jogvédelmi hatása alapján a közvetett szerzőnek csak a bejegyzési kérelme időpontjában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat és feltüntetett tényeket kell ismernie (Ptk. 5: 172. § (1) bekezdése), de nem kell vizsgálat alá vetnie az anyagi jog szerinti jogosulttól közvetlenül szerző szerzésének jogszerűségét. Ez a közbizalmi hatály az anyagi jog szerint jogosult vagy a bejegyzés törlése esetén jogosulttá váló személy törlési keresete megindítására nyitva álló hat hónapos illetve hároméves jogvesztő határidők (Ptk. 5: 187. §) elteltéig feltételes. A jóhiszemű, közvetett harmadik szerzővel szembeni törlési kereset megindítására nyitva álló törvényi határidők eltelte után azonban a közvetett harmadik szerző jogszerzése véglegessé és attól függetlenné válik, hogy az anyagi jog szerinti jogosult és a közvetlenül szerző közötti szerződés érvénytelen, így a közvetett harmadik szerző esetlegesen nem tulajdonostól szerzett jogot.

A felperes véleményével szemben a Cstv., valamint az Inyvtv. a törlési kereset esetében nem áll a lex speciális viszonyában a Ptk. V. könyve az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó 4. része szabályaival,

azokat együtt kell alkalmazni.

A felperes az elsőfokú eljárás során a III.- IV. rendű alperes szerzésének rosszhiszeműségét, illetve a bejegyzett joguk alapjául szolgáló szerződés (hatósági határozat) érvénytelenségét (jogellenességét) nem állította. A felperes fellebbezési ellenkérelmébe foglalt azon hivatkozást, hogy a II.- III.r. alperes közötti adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütköző, színlelt és fedezetelvonó - mint meg nem engedett keresetváltoztatást - figyelmen kívül kellett hagyni. (Pp. 247. § (1) bekezdése, 146. §-a (5) bekezdése a) pontja) A másodfokú eljárásban ugyanis újabb jogcímen érvénytelenségi kereset nem terjeszthető elő. A Pp. 235. § (1) bekezdése alapján érdemben nem voltak elbírálhatóak a fellebbezési ellenkérelem azon hivatkozásai sem, amelyek a II.-III.r. alperes kapcsolatára, a III.r. alperes rosszhiszeműségére vonatkoztak. Ezek előadását ugyanis a felperes az elsőfokú eljárásban alapos ok nélkül mulasztotta el. (Pp. 141. § (6) bekezdése)

Ezekre figyelemmel az Ítélet tábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta és a keresetet teljes egészében elutasította; míg ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet a per fő tárgya tekintetében helybenhagyta.

(A megváltoztató másodfokú ítéleti rendelkezés nem érintette az elsőfokú ítélet perfeljegyzés törlésére vonatkozó határozatát)

A felperes teljes egészében pervesztes lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján viselni köteles az alperesek kétfokú eljárásban felmerült perköltségét. Így az ítélet tábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján mellőzte az elsőfokú ítélet a I.- II.r. alperest a felperes javára perköltség fizetésére kötelező rendelkezését, egyben kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I.- II.r. alperes részére az általános forgalmi adóval növelt 1.270.000- 1.270.000 forint elsőfokú perköltséget. (32/2003. (VIII. 23.) IM. rendelet 3. § (3) bekezdése.) A másodfokú ítélet nem érintette a felperest a III.r. alperes javára 1.270.000 Ft elsőfokú perköltség megfizetésére kötelező rendelkezését.

A másodfokú eljárásban a felperes viselni köteles a saját - ügyvédi munkadíjból és fellebbezési illetékből álló - perköltségét, valamint a pernyertes és nyilatkozatot tevő II.- III.r. alperes perköltségét. A II.- III.r. alperes ügyvédi munkadíjból álló perköltségét az ítélet tábla a 32/2003. (VIII. 23.) IM. rendelet 3. § -a alapján az általános forgalmi adóval növelt 508.000-508.000 Ft-ban határozta meg, melyet a III.r. alperes esetében 1.758.000 Ft-ra növel a lerótt csatlakozó fellebbezési illeték.

Győr, 2019. október 2.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk. bíró