

A Fővárosi Ítéltábla a **felperesi képviselő** által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek,
az **I. r. alperes neve (I. r. alperes címe)** I. rendű,
az **II. r. alperes neve (II. r. alperes címe)** II. rendű,
a **III. r. alperesi képviselő** által képviselt III. rendű alperes neve (**felperes címe**) III. rendű,
a **IV. r. alperesi képviselő** által képviselt **IV. r. alperes neve (IV. r. alperes címe)** IV. rendű és
a személyesen eljáró dr. V. rendű alperes neve (**V. r. alperes címe**) V. rendű alperes ellen,
szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében,
a Fővárosi Törvényszék 2019. július 3. napján meghozott 24.G.41.898/2016/72. számú és a 2019.
október 3. napján meghozott 24.G.41.898/2016/80. számú végzéseivel kijavított 2019. május 14-én
meghozott 24.G.41.898/2016/65. számú ítélete ellen,
a IV. rendű alperes részéről 71. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján indult másodfokú
eljárásban – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a IV. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 250.000 (kétszázötvenezer) forint + áfa másodfokú perköltséget és az államnak külön felhívásra 1.000.000 (egymillió) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

- [1] A felperes keresete a felperes és az I. rendű alperes által 2011. november 30-án (a továbbiakban: 1. szerződés), valamint az I. és II. rendű alperes által 2013-án (a továbbiakban: 2. szerződés) megkötött adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítására és az ingatlan-nyilvántartásban az eredeti állapot helyreállítására irányult. Kérte, hogy az elsőfokú bíróság kötelezze az alpereseket annak tűrésére, hogy a ... belterület ... helyrajzi szám alatt lévő ingatlan 1/2-ed eszmei tulajdoni hányadára (a továbbiakban:
- [1] ingatlanhányad) a felperes tulajdonjogát visszajegyezzék. Kötelezze a II. rendű alperest az ingatlanhányad felszámolási vagyoni részére történő visszaszolgáltatására és annak tűrésére, hogy a javára bejegyzett tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásból töröljék. Kérte, hogy az elsőfokú bíróság rendelkezzen arról, hogy a II. rendű alperes javára a feljegyzett tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásból töröljék és a felperes javára visszajegyezzék, amelynek érdekében keresse meg az ingatlanügyi hatóságot.

Kereseti kérelmét a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 40. § (1) bekezdés a) pontjára, (1a) bekezdésére és a (3) bekezdésére alapította. Állította, hogy az I. rendű alperes tekintetében a Cstv. 40. § (3) bekezdése szerinti törvényi vélelem fennáll, és az érintett szerződés megkötésénél a felek közötti összefonódásra tekintettel a II. rendű alperes is rosszhiszeműen járt el. Az I. rendű alperessel kötött szerződés sikeres megtámadására tekintettel a II. rendű alperes szerzése nem a tulajdonostól származik, így az eredeti állapot helyreállításának feltételei vele szemben is fennállnak.

- [2] Az I. és IV. rendű alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állították, hogy az adásvételi szerződésben kikötött vételárak az akkori forgalmi viszonyoknak megfelelően értékarányosak voltak. A felperesnek kölcsöntartozása állt fenn az I. rendű alperes tulajdonosával, a perben nem álló **L.M.** magánszeméllyel (a továbbiakban: L.M.) szemben, és az ingatlanrészt a szabadpiacon más feltételekkel nem lehetett értékesíteni. A felek szándéka nem a hitelezők kijátszására irányult, és a felperes által állított személyi összefonódás nem állt fenn.
- [3] A II. rendű alperes érdemi ellenkérelme is a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint az I-II. rendű alperes közötti jogügylet nem felel meg a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjában írt feltételeknek.
- [4] A III. és V. rendű alperes a keresetet nem vitatta.
- [5] Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletében megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes által 2011. november 30-án, valamint az I-II. rendű alperes között 2013. szeptember 10-én megkötött adásvételi szerződés érvénytelen, és elrendelte az eredeti állapot helyreállítását akként, hogy megkeresi a ..., hogy az ingatlanhányad vonatkozásában a II. rendű alperes tulajdonjogát törölje és a felperes tulajdonjogát jegyezze vissza. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy az ingatlant a felperesi felszámolási vagyon részére szolgáltatassa vissza, és kötelezte az alpereseket mindezek tűrésére. Egyetemlegesen kötelezte az I-II. rendű és IV. rendű alpereseket, hogy az államnak külön felhívásra fizessenek meg 750.000 forint kereseti illetéket. Egyetemlegesen kötelezte továbbá az I-II. rendű és IV. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 635.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy a felek a felmerülő egyéb költségeiket maguk viselik.
- [6] Ítéletének indokai szerint a felek jogviszonyára a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadóak. Idézte a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. § (1)-(2) bekezdését, a 215. §-át és a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontját. Megállapította, hogy a felperes a keresetet a törvényben előírt határidőkön belül indította. Kiemelte, hogy az okiratok és a tanúvallomások együttes értékelésével a tényállást a Pp. 206. § (1) bekezdés alkalmazásával állapította meg.
- [7] A rendelkezésére álló bizonyítékok mérlegelésével arra a következtetésre jutott, hogy az I. és IV. rendű alperes által csatolt 2010. március 10-ei kölcsönszerződésből (a továbbiakban: kölcsönszerződés) nem állapítható meg, hogy a kölcsönadott összeget az ingatlan vételárának kiegyenlítésére fordították. L.M. ellentmondó és bizonytalan tanúvallomása nem támasztotta alá az I. és IV. rendű alperes tényelődadását, amelynek **1. tanú** (a továbbiakban: L.G.) tanúvallomása is ellentmond, míg állításaik számszakilag sem igazolhatóak. Az I. és IV. rendű alperesek nem bizonyították, hogy az I. rendű alperes megkapta a vételárat, míg az ingatlan tulajdona kikerült a felperes vagyontárgyai közül, így az 1. szerződés a felperesnél vagyonsökkenést okozott, ezáltal a törvényi tényállás első fordulata megvalósult.

Az okirati bizonyítékok szerint az 1. szerződés megkötésének időpontjában a felperesnek 1.015.565 forint adótartozása állt fenn, és maga is úgy nyilatkozott, hogy azért nem fizette ki, mert ügyfélkörrel nem rendelkezett, így arra nem volt képes. Miután a IV. rendű alperes ügyvédi kamarai tagságát felfüggesztették, a tartozásokról tudnia kellett. Ahelyett, hogy rendezte volna, az ingatlanhányadot az I. rendű alperes tulajdonába adta, és ezzel elvonta a hitelező elől, így a csalárd szándék fennállt. A Cstv. 40. § (3) bekezdésében írt vélelem második mondatában írt esetben a Ptk. 685/B. § (1) bekezdése szerinti többségi befolyás nem előfeltétel, így kisebb tulajdoni arány esetén is fennállhat. L.G. tanúvallomása alapján arra a következtetésre jutott, hogy a IV. rendű alperes mint az ügyvédi iroda tagja a szerződések megkötésének időpontjában az I-II. rendű alperes felett befolyást gyakorolt, ezért a Cstv. 40. § (3) bekezdésben írt feltételek fennállnak. Figyelemmel arra, hogy a felperes eredményesen támadta meg az adásvételi szerződéseket, a Cstv. 40. § (1a) bekezdése értelmében elrendelte az eredeti állapot helyreállítását és a közhiteles nyilvántartásba bejegyzett jog törlését. A II. rendű alperes az 1. szerződés érvénytelensége folytán nem tulajdonostól szerzett ingatlanhányadot, míg a IV. rendű alperes és a felperes befolyására tekintettel rosszhiszeműen járt el, ezért a 2013. szeptember 10-én megkötött szerződés is érvénytelen.

- [8] A IV. rendű alperes az ítélet elleni fellebbezésében annak megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte.
- [9] Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a tűrésre kötelezés iránti kereseti kérelmeket nem bírálta el, az ítélet csak az I-II. rendű alperesekre nézve tartalmazott rendelkezést, ezért felülbírálatra alkalmatlan, mert a Pp. 213. § (1) bekezdésének nem felel meg.
- [10] Nem vitatta, hogy a felperes a Cstv.-ben előírt igényérvényesítési határidőn belül indította a keresetet, azonban kifogásolta, hogy az elsőfokú eljárásban az ingatlanhányad forgalmi értékét, és ezáltal a vagyonsökkenést a Pp. 164. § (1) bekezdésében írt bizonyítási kötelezettsége ellenére nem bizonyította. Ennek alátámasztására a Pp. 177. § (1) bekezdés szerint ingatlanforgalmi szakértőt kellett volna kirendelni.
- [11] Állította, hogy az adóst nem vezethette a hitelező kijátszására irányuló csalárd szándék, mert a fizetéseképtelenséget előidéző követelés még fenn sem állt. Az 1.015.565 forint adótartozást a szerződések teljes összege meghaladta, ezért gazdaságilag nem észszerű a felperes által állított vagyonkimentés. Miután nem történt vagyonsökkenés, és az adós részéről nem állt fenn a hitelező kijátszására irányuló csalárd szándék, a Cstv. 40. § (1) bekezdésének az a feltétele sem valósul meg, hogy a másik szerződő fél a csalárd szándékról tudott vagy tudnia kellett. A Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pont alkalmazása szempontjából a későbbi adós vagyon feletti rendelkezési joga a fedezetelvonást meghaladó mértékben nem csorbítható, így a szerződések teljeskörű érvénytelenítése nem indokolt, csak a tényleges forgalmi érték és a kikötött vételár közötti különbséget felperesnek való megtérítése. Mindezek miatt a teljes érvénytelenség megállapításának a Pp. 3. § (2) bekezdéséből fakadó eljárásjogi akadálya is fennáll.
- [12] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság helyes mérlegeléssel, megalapozott döntést hozott. Az ingatlanhányad értékesítése a felperes vagyonát csökkentette, mert az I. rendű alperes a vételárat a felperesnek nem fizette meg. A felperes és a IV. rendű alperes is tudott a szerződéskötéskor már fennálló hitelezői igényről, amelynek kielégítését az adásvétel megghiúsította. Mindezek miatt a szerződés érvénytelen, és az elsőfokú bíróság a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) pontjának megfelelő döntést hozott.

- [13] Az I. és II. rendű alperesek a fellebbezésre érdemi nyilatkozatot nem tettek.
- [14] A III. és V. rendű alperesek a fellebbezésre benyújtott nyilatkozatukban az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozták azzal, hogy a másodfokú bíróság a másodfokú perköltség megfizetésére a IV. rendű alperest kötelezze.
- [15] A fellebbezés nem alapos.
- [16] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének elbírálásához szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta, a tényállást helyesen állapította meg, és megfelelő érdemi döntést hozott. A másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet IV. rendű alperes fellebbezésével támadott indokaival is egyetértett, ezért csupán az alábbiakat emeli ki.
- [17] Az elsőfokú bíróság a másodfokú bíróság által elbírált jogerős 80. sorszámú végzésével az ítélet rendelkező részének a IV. rendű alperes által kifogásolt hiányosságát kijavította, ezért határozata a Pp. 213. §-ának maradéktalanul megfelel.
- [18] Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásánál nem az ingatlan forgalmi értékének, hanem annak tulajdonított érdemi jelentőséget, hogy az I. és IV. rendű alperesek nem tudták bizonyítani a szerződésben kikötött vételár megfizetését, mert az I. rendű alperes csak állította, de bizonyítékokkal nem támasztotta alá az ingatlan vételárának beszámítási nyilatkozat közlésével történő teljesítését. Értékelte a kölcsönszerződés és a kölcsönszerződést megszüntető 2011. december 31-én aláírt megállapodás tartalmában rejlő ellentmondásokat, továbbá azt a tény is, hogy a perbeli időszakban az I. rendű alperes törvényes képviselőjeként eljáró L.M. a tanúkénti kihallgatásakor a kölcsön összegére sem emlékezett pontosan, ugyanakkor az I. és IV. rendű alperes tényállításai, valamint L.M. tanúvallomása L.G. tanúvallomásával sincsenek összhangban.
- [19] Mindezek mellett a tanúként kihallgatott L.M. a vételár kifizetésére nem emlékezett, a beszámítási nyilatkozattal történő teljesítés pedig ellentmondásban áll azzal, hogy a kölcsönszerződés szerint a vevő a vételárat készpénzben teljesítette. Ezen felül L.M. azt vallotta, hogy nem a felperesnek, hanem a IV. rendű alperesnek mint magánszemélynek nyújtott kölcsönt, így a tanúvallomás a kölcsönbe vevő személy igazolására sem alkalmas. L.M. tanúvallomásainak együttes tartalma alapján megállapítható, hogy az I. rendű alperes nevében és a IV. rendű alperes irányításával a jelentős összegű szerződéseket belső meggyőződés nélkül írta alá, amelyekre a kihallgatásakor nem emlékezett. L.G. tanúvallomása az ellentmondásokat tovább növelte, mert állítása szerint L.M. a kölcsönhöz szükséges pénzfedezettel nem rendelkezett, és a perben nem álló **1. társaság** számlájáról Ő vette le a vételárat, és átadta a IV. rendű alperesnek.
- [20] A fentiek alapján az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdése szerint eljárva a bizonyítékok együttes értékelésével okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a vételár teljesítését az I. és a IV. rendű alperes nem bizonyította. Ehhez képest az I. rendű alperes az adásvételi szerződéssel az ingatlanhányad tulajdonát a felperestől származtatott jogon dologi hatállyal megszerezte, így az adásvételi szerződésben foglalt vételárral nem fedezett jogügylet kétséget kizáró módon a felperes vagyonának csökkenéséhez vezetett. Mindezekre tekintettel a bizonyítékok okszerű értékelésével megállapított tények felülmérlegelésére a másodfokú bíróság nem látott lehetőséget, ezért nem helytálló a IV. rendű alperes fellebbezésének az az érvelése, hogy a vagyonszökkenésben megmutatkozó törvényi tényállási elem nem valósult meg. Figyelemmel arra, hogy az I. és IV. rendű alperes a vételár teljesítését nem tudta bizonyítani, a Pp. 177. § (1) bekezdésében szabályozott

szakértői bizonyítás szükségtelen volt, mert az ingatlan forgalmi értékének megállapítása sem vezetett volna eltérő érdemi döntéshez.

- [21] Nem alapos a fellebbezésnek az a része sem, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül mérlegelte a hitelezők kijátszására irányuló szándékot, mert a felperes adótartozása 1.015.565 forint volt, és az adásvétel teljes összege ennek mértékét meghaladta. Az elsőfokú bíróság helyesen értékelte a IV. rendű alperesnek a felperes likviditási nehézségeit feltáró saját nyilatkozatát, amit a 2011. február 18-án kelt részletfizetés iránti kérelme is egyértelműen alátámasztott. A felperes törvényes képviselőjeként eljáró IV. rendű alperes a kérelmet azzal indokolta, hogy az 516.000 forint adótartozás egyösszegű megfizetésére nem képes.
- [22] Az elsőfokú bíróság a Cstv. 40. § (3) bekezdésének helyes alkalmazásával jutott arra a következtetésre is, hogy a törvényi vélelem folytán a Cstv. 40. § (1) bekezdése a) pontjában írt feltételeknek megfelelő rosszhiszeműség fennállását vélelmezni kell, és a vélelemmel valóként elfogadott tények alapján a jogszabályoknak megfelelő döntést hozott. Figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésének helyes alkalmazásával megfelelően értékelt bizonyítékok alapján állapította meg, hogy az adásvételi szerződésben írtakkal szemben az I. rendű alperes az ingatlanhányad vételárát a felperesnek készpénzben nem fizette meg, és a szolgáltatott bizonyítékok nem voltak alkalmasak az I. és IV. rendű alperesek teljesítéssel kapcsolatosan előadott tényállításai alátámasztására sem, a vagyonszőkenés mértéke az ingatlanhányad egészével azonos. Mindezekre tekintettel az I-II. rendű alperesek tulajdonjogának törlését és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítását tartalmazó érdemi döntést sérelmező fellebbezés sem alapos, a felperes tulajdonjogának visszajegyzése – figyelemmel arra, hogy az elsőfokú ítéletben leírt indokok miatt az I. rendű alperes bejegyzése folytán jogot szerző II. rendű alperes szerzése nem tekinthető jóhiszeműnek – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 62. § (1) bekezdés ab) pontjának megfelel.
- [23] A kifejtett indokokra tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében – a Pp. 254. § (3) bekezdése szerint visszautalva annak helyes indokaira – helybenhagyta.
- [24] A IV. rendű alperes fellebbezése eredménytelen volt, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes ügyvédi munkadíjban felmerült másodfokú perköltségét megfizetni, amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5)-(6) bekezdés alapján a kifejtett érdemi tevékenységgel arányban állapította meg. A Pp. 78. § (1) bekezdése szerint a pernyertes fél költségeinek megfizetésére a peresztes felet kell kötelezni; így az elsőfokú eljárásban ugyancsak peresztesnek minősülő III. és V. rendű alpereseknek a másodfokú eljárásban előterjesztett nyilatkozata perköltség megállapítására nem ad alapot, míg az I.-II. rendű alperesek részéről számításba vehető másodfokú perköltség nem merült fel.
- [25] Az illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt, és 12.500.000 forint pertárgy érték figyelembevételével megállapított fellebbezési illetéket a IV. rendű alperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdés szerint irányadó már nem hatályos, de a jelen eljárásra még változatlanul alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles az államnak megfizetni.

. Volein Anna s.k.. Bleier Judit s.k.. Kovács Mária s.k.
a tanács elnöke előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: