

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.534/2017/11.

A tanács tagjai: Dr. Farkas Attila a tanács elnöke
. Bajnok István előadó bíró
. Csőke Andrea bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Sárhegyi és Társai Ügyvédi Iroda

Az I. rendű alperes:

Az I. rendű alperes képviselője: MININVEST

A II. rendű alperes:

A II. rendű alperes képviselői: dr. Keszthelyi László ügyvéd és dr. Sziklai János ügyvéd

A III. rendű alperes:

A III. rendű alperes képviselői: dr. Keszthelyi László ügyvéd és dr. Sziklai János ügyvéd

A IV. rendű alperes:

A IV. rendű alperes képviselője: dr. Lukácsi Beáta jogtanácsos

Az V. rendű alperes:

A VI. rendű alperes képviselője: Kovács Előd Ügyvédi Iroda

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

ővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.617/2016/9/II. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Környéki Törvényszék 2.G.40.853/2015/25. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 1.270.000 (egymillió-kétszázhetvenezer) forint, a III. rendű alperesnek 127.000 (százhuszonhétezer) forint, a VI. rendű alperesnek pedig 635.000 (hatszázharmincötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes és az I. rendű alperes között 2005. február 15-én befektetési szerződés jött létre. Ugyanezen a napon a felperes, az I. rendű alperes, továbbá annak tagjai - **J.A.K.** és **J.né K.K.** - szindikátusi szerződést kötöttek az I. rendű alperes tulajdonát képező bükkszéki 06 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) gyógyüdülőként való nyereséges üzemeltetése céljából.
- [2] A 2006. április 5-i engedményezési szerződéssel az I. rendű alperes átruházott a felperesre 60.000.000 Ft áfakövetelést, amelynek ellenében a felperest 60.000.000 Ft megfizetése terhelte.
- [3] Az I. rendű és a II. rendű alperesek 2007. június 19-én négy vállalkozási szerződést kötöttek a **B.**, Hotel Salvus szálloda felújítására, és szerződésenként 100.000.000 Ft+áfa vállalkozói díjban állapodtak meg.
- [4] **Á.** Zrt. 2007. október 17-én átutalásokat teljesített az adóhatóság felé az I. rendű alperes nevében, mulasztási bírság címén 3.616.800 Ft-ot fizetett meg és 1.100.000 Ft-ot a társasági adóbevételi számlára.
- [5] Az I. rendű alperes 2008. október 5-én - közjegyzői okiratba foglalt - tartozáselismerési és egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot tett arról, hogy az I. és a II. rendű alperesek között 2007. június 19-én létrejött négy vállalkozási szerződés munkái elkészültek 2007 decemberében, azonban a 206/07. számú számla 400.000.000 Ft+áfa összegéből csupán bruttó 90.000.000 Ft-ot egyenlített ki. Elismerte 325.000.000 Ft + áfa összegű tartozását a II. rendű alperes felé, amelyet 2008. december 31-ig vállalt teljesíteni.
- [6] A II. rendű alperes kérelme alapján a közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerést 2010. március 16-án a Budaörsi Városi Bíróság végrehajtási záradékkal látta el 390.000.000 Ft tőke és annak 2009. január 1-jétől 2010. január 15-ig terjedő késedelmi kamata erejéig.
- [7] A felperes és az I. rendű alperes között 2009. március 10-én közjegyzői okiratba foglalt tagi kölcsönszerződés jött létre, amelyben a felperes 168.000.000 Ft kölcsön nyújtását vállalta az I. rendű alperes részére.
- [8] Az I. rendű alperes 2011. június 27-én közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatában elismerte, hogy a VI. rendű alperestől 2006-ban 200.000.000 Ft kölcsönt kapott beruházások megvalósítására, amelyet azonban nem tudott visszafizetni 2010. december 31-ig, azt késedelmi kamattal együtt legkésőbb 2011. július 1-jéig vállalta teljesíteni.
- [9] Az I. rendű alperes 2011. november 24-i taggyűlésén a könyvvizsgáló

előadta, hogy a taggyűlés által nem tárgyalta mérleget záradékolt korábban, amelyben 200.000.000 Ft-tal több kötelezettség szerepelt, majd - tudomása szerint az ügyvezető utasítására - a könyvelő új főkönyvet készített és törölte a társaság 200.000.000 Ft-os kötelezettségét. Az I. rendű alperes ügyvezetője ezen összeggel kapcsolatban előadta, hogy az magántartozás, nem az I. rendű alperes kötelezettsége, véletlenül került a könyvelésbe. Az I. rendű alperes 2007., 2008., 2009. és 2010. évi beszámolóiban egyikében sem szerepelt ez a kötelezettség.

- [10] A 2011. december 21-i engedményezési szerződéssel a II. rendű alperes megszerezte a VI. rendű alperestől a 200.000.000 Ft és járulécai összegben fennálló, az I. rendű alperessel szembeni kölcsönkövetelését.
- [11] Az I. rendű alperes 2011. december 22-én tartozáselismerő és kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett, amelyet dr. **K.J.** közjegyző közjegyzői okiratba foglalt. Ebben elismerte az **Á.** Zrt. felé kölcsön jogcímén fennálló 4.716.800 Ft, a II. rendű alperes felé vállalkozási díj jogcímén fennálló összesen bruttó 390.000.000 Ft összegű tartozását, továbbá tartozáselismerő nyilatkozatot tett a VI. rendű alperes 200.000.000 Ft kölcsönkövetelése tekintetében is, és legkésőbb 2012. január 19-ig vállalta - késedelmi kamatokkal együtt - a II. rendű alperes részére a teljesítést.
- [12] Az I. rendű alperessel szemben elrendelt bírósági végrehajtási eljárásban a végrehajtó 1.503.824.000 Ft-ban állapította meg a perbeli ingatlan becsértékét. A II. rendű alperes mint végrehajtást kérő 751.912.000 Ft összegben tett átvételi ajánlatot az ingatlanra, és 2012. május 7-én a végrehajtási eljárásban az ingatlan tulajdonjogát követelése beszámításával megszerezte, tulajdonjoga az ingatlannyilvántartásba ennek alapján - árverési vétel jogcímén - bejegyzésre került. A többi végrehajtást kérő nem jutott hozzá a követeléséhez.
- [13] A felperes 2011. november 9-i - 168.000.000 Ft tőke és járulécai tagi kölcsöntartozásra alapított - kérelmére az elsőfokú bíróság a 2011. december 7-én kelt végzésével rendelte el az I. rendű alperes felszámolását, a határozat a Fővárosi Ítéltábla 2012. június 13-án kelt 12.Fpkf.43.532/2012/3. számú végzésével emelkedett jogerőre.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [14] A felperes módosított keresetében elsődlegesen az eredeti állapot visszaállításaként kérte a II. rendű alperes tulajdonát képező perbeli ingatlan tulajdonjogának I. rendű alperes részére történő visszajegyzését a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 40. § (1) bekezdés a), b) és c) pontja alapján, a 90 napos perindítási határidő elmulasztása esetén az 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62. § (1) bekezdés ab) alpontja alapján, hivatkozott továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (a továbbiakban: Ptk.) 120. §-ára és 200. § (2) bekezdésére is.

Másodlagosan kérte, hogy a bíróság kötelezze a II. rendű alperest az I. rendű alperes javára 950.000.000,-Ft, s ennek 2012. május 8-tól járó késedelmi kamatai megfizetésére. A III. rendű alperest annak tűrésére kérte kötelezni, hogy amennyiben a II. rendű alperes a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az I. rendű alperes a III. rendű alperest megelőző rangsorban érvényesíthesse igényét a perbeli ingatlan végrehajtási eljárása vagy a II. rendű alperes felszámolási eljárása során.

- [15] A IV. rendű alperest az elsődleges kereset tűrésére kérte kötelezni. Az V. rendű alperesnek az elsődleges kereseti kérelem és a II. rendű alpereshez kapcsolódó végrehajtási jog törlésének tűrésére kötelezését kérte. Az elsődleges kereseti kérelem elutasítása esetén a másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában az V. rendű alperest annak tűrésére kérte kötelezni, hogy amennyiben a II. rendű alperes a fizetési kötelezettségének határidőben belül nem tesz eleget, úgy az I. rendű alperes az V. rendű alperest megelőző rangsorban érvényesíthesse igényét a perbeli ingatlan végrehajtási eljárása során.
- [16] Harmadlagosan kérte a II. rendű alperes és a VI. rendű alperes között 2011. december 21. napján létrejött engedményezési szerződés mint lehetetlen szolgáltatásra irányuló megállapodás semmiségének a megállapítását a Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján, és az érvénytelen engedményezési szerződés alapján az eredeti állapot helyreállításaként a II. rendű alperes perbeli ingatlanon fennálló, végrehajtási árverés során megszerzett tulajdonjogának törlését, az I. rendű alperes tulajdonjogának ismételt bejegyzését arra figyelemmel, hogy a II. rendű alperes jogszabályba ütköző módon számított be követelést a végrehajtási vételárba.
- [17] Az elsődleges és a másodlagos keresete körében a 2011. december 22-én kelt, az I. rendű alperes ügyvezetője által közjegyző előtt tett egyoldalú tartozáselismerő és kötelezettségvállaló nyilatkozatot támadta, mert az részben fiktív követelések elismerését jelentette. E követelések összessége tette lehetővé a II. r. alperes számára, hogy a végrehajtási eljárásban mintegy 750.000.000 Ft követelése legyen az I. r. alperessel szemben és így beszámítással a becsérték feléért megszerezze a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Az I. rendű és II. rendű alperesek célja az volt, hogy a vagyontárgy a felszámolás elrendelését megelőzően kikerüljön az adós I. rendű alperes vagyonából, azt ne a felszámoló értékesítse, mert ott nem lett volna módja a II. rendű alperesnek beszámítást alkalmazni. Harmadlagos kereseténél arra hivatkozott, hogy a VI. rendű alperes olyan követelést engedményezett, amely vagy nem létezett, mert meg sem kötötték a kölcsönszerződést, vagy létrejött, de az színlelt kölcsönszerződésen alapult, vagy annak kötelezettje nem az I. rendű alperes, hanem a volt ügyvezetője, **J.A.K..**
- [18] Az I. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte. A II. és a III. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. A Cstv. 40. § (1) bekezdés a), b) és c) pontjai alapján előterjesztett keresettel kapcsolatban álláspontjuk szerint a 90 napos keresetindítási

határidőt a felperes elmulasztotta. A II. rendű alperes a harmadlagos kereset körében arra hivatkozott, hogy az ingatlant árverési vétellel szerezte, nem a támadott engedményezési szerződés képezte a tulajdonjoga bejegyzésének alapját, azt az engedményezési szerződés érvénytelensége esetén sem lehetne törölni és visszaállítani az I. rendű alperes tulajdonjogát. A IV. és az V. rendű alperesek érdemi nyilatkozatot nem tettek. A VI. rendű alperes szintén a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a II. rendű alperessel kötött engedményezési szerződés semmisségének megállapítása esetén sem lenne annak jogkövetkezménye az I. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzése, a felperes a Cstv. 40. § (1) bekezdés alapján ténylegesen a II. rendű alperes beszámítási nyilatkozatát támadta, amire nem jogosult.

Az első- és másodfokú határozat

- [19] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az elsődleges kereset vonatkozásában megállapította, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdésében a keresetindításra meghatározott 90 napos anyagi jogi határidőt a felperes elmulasztotta, ezért a Cstv. 40. § (1) bekezdés a), b) és c) pontjában foglaltak érdemben nem vizsgálhatók. Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés ab) alpontjára alapított törlési keresetnél a Cstv. 40. §-ában meghatározott feltételeknek is fenn kell állniuk, a határidő elmulasztása nem jelenti azt, hogy az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés ab) alpontja alapján a felszámoló vagy a hitelező külön keresettel érvényesítheti a fenti igényét, mert az önálló jogcímet nem jelent. A keresetet a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján sem találta alaposnak, mert a 200.000.000 Ft összeggel kapcsolatban a felperes kétséget kizáróan nem bizonyította, hogy az nem az I. rendű alperes tartozása volt. A harmadlagos keresetet azért nem találta alaposnak, mert a II. rendű és a VI. rendű alperes által kötött engedményezési szerződés semmisségének megállapítása esetén az eredeti állapot helyreállításaként a VI. rendű alperesnek az engedményezési szerződésben kikötött összeget kellene visszafizetnie a II. rendű alperesnek, de az nem érintené az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéseket. Az ingatlan-nyilvántartási adatokkal kapcsolatban az eredeti állapot helyreállítása körében utalt az EBH2004. 1045. és az EBH2008. 1862. számú elvi határozatokra és kifejtette, hogy a felperes a Vht. 217. § (2) bekezdése alapján a végrehajtási eljárásban kifogást előterjesztve érvényesíthette volna az igényét.
- [20] Az elsőfokú ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, amelyben annak megváltoztatását és - a másodlagos kereseti kérelme kivételével - a keresetének megfelelő határozat meghozatalát kérte.
- [21] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében nagyjából eltérő jogi indokolással helybenhagyta. Előrebocsátotta, hogy a kereset kifejezetten marasztalásra és nem megállapításra irányult, amelyben a felperes az eredeti állapot

helyreállítása körében a II. rendű alperes tulajdonjogának törlését, és az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzésének elrendelését kérte az ingatlan-nyilvántartásba. Törlési keresete jogalapjaként az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés ab) alpontjára hivatkozott, ténybeli alapként pedig arra, hogy az árverési értékesítés hatályával történt tulajdonszerzésnél a II. rendű alperes magatartása - az I. rendű alperessel szemben fennálló követelésének a beszámítása - jogellenes volt. Utalt a Ptk. 120. § (1) bekezdése alapján arra, hogy árverés útján is csak a jóhiszemű szerző válhat tulajdonossá.

[22] Keresete jogalapjaként az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés ab) alpontjára, vagyis a Cstv. 40. §-ában meghatározott esetekre hivatkozott, és az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy az erre alapított törlési keresetnél a Cstv. 40. §-ában meghatározott feltételeknek is fenn kell állniuk. A Cstv. 40. § (1) bekezdés a), b) és c) pontjai a hitelezőnek az adós által kötött szerződés vagy más jognyilatkozat megtámadására adnak lehetőséget, amivel az adós fedezetelvonó ügyleteivel szemben léphet fel a felszámoló mellett a hitelező, egy sajátos, a Cstv. alapján indított és ott szabályozott érvénytelenségi per útján annak érdekében, hogy a vagyon visszakerüljön az adóshoz. Az ilyen perben a hitelező kérheti a Cstv. 40. § (1a) bekezdés alapján az érvénytelen szerződésekre vonatkozó szabályok szerint az eredeti állapot helyreállítását és az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés ab) alpontja alapján a bejegyzés törlését.

[23] A konkrét esetben azonban a II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem a kereset tárgyát képező kötelmi ügyletek, jognyilatkozatok eredménye volt, mivel a II. rendű alperes tulajdonjoga árverési vétel címén került bejegyzésre. A tulajdonjog bejegyzése iránt a végrehajtó kereste meg a földhivatalt, ez volt az alapja az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek. Az ingatlan lefoglalásával megszűnt az adós rendelkezési joga, az értékesítésről a Vht. 115. §-a szerint a végrehajtó intézkedett. Ilyen esetben az értékesítés árveréssel, hatósági úton történik a Ptk. 120. § (1) bekezdésében foglalt módon, ami azt jelenti, hogy az árverési vevő II. rendű alperes tulajdonjoga nem az adóstól származik, hanem végrehajtási kényszeraktuson alapul, az adós és az árverési vevő között kötelmi jellegű jogviszony nem jött létre. A Ptk.-nak a szerződésekre vonatkozó általános szabályai pedig a felek közötti kötelmi jogviszonyokra vonatkoznak, a hatósági árverésen való tulajdonszerzésre - átruházás hiányában - a szerződésekre vonatkozó általános szabályok nem alkalmazhatók (EBH2008. 1862.). Következésképpen a felperes nem igényelheti jogszerűen az árverési vételnek a szerződésekre vonatkozó szabályok alapján történő érvénytelenné nyilvánítását, (EBH2004. 1045.), vagyis az általa megjelölt jognyilatkozatok, szerződések érvénytelensége nem eredményezheti a II. rendű alperes ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érvénytelenségét és ezen okból a tulajdonjoga ingatlan-

nyilvántartásból való törlését. Mindezek miatt a Cstv. 40. § (1) bekezdés a)-c) pontjaira alapított per nem vezethet ahhoz az eredményhez, amire a kereset irányult.

- [24] Abban az esetben ha a Ptk. 120. § (1) bekezdése alapján nem következhet be az árverés hatályával történt tulajdonszerzés, mert a szerző fél nem volt jóhiszemű, akkor az Inyvt. 62. § (1) bekezdés aa) alpontja alapján van lehetőség a törlésre. Erre azonban csak az jogosult, akinek a bejegyzés a nyilvántartott jogát sérti és az ügyész. A felperesnek nem volt (jelenleg sincs) nyilvántartott joga az ingatlanon, így a kereset az Inyvt. 62. § (1) bekezdés aa) alpontja alapján sem lehet megalapozott.
- [25] Nincs akadálya annak, hogy a hitelező más érvénytelenségi jogcímre, a szerződés jóerkölcsebe ütközésére alapítson érvénytelenségi pert, de az ilyen perben - az 1/2011. (VI. 15.) PK vélemény 10. pontjában foglaltakra is figyelemmel - önmagában a fedezetelvonás tényére alapított kereset nem vezethet eredményre. A nyilvánvaló jóerkölcsebe ütközés miatti semmisséget a ténybelileg kizárólag a Cstv. 40. § (1) és (3) bekezdésében meghatározott körülményekre alapított kereset nem alapozza meg. Ezt meghaladóan a kifejtettek irányadóak a kereset e jogalapja, valamint a II. rendű alperes és a VI. rendű alperes között létrejött engedményezési szerződés érvénytelenségére hivatkozás vonatkozásában is annyiban, hogy a II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése nem a kereset tárgyát képező megállapodásokon alapult. Így ezek esetleges érvénytelensége sem eredményezheti az ingatlan-nyilvántartásban az eredeti állapot helyreállítását. Mindezek alapján érdemben nem vizsgálta a felperes által kifogásolt megállapodások és nyilatkozatok tartalmát, azok jóerkölcsebe ütközését, lehetetlen szolgáltatásra irányulását, érvényességét, a felek szándékát, a perindítás határidejét, mert a kért marasztalásra e körülményektől függetlenül nem kerülhetett sor.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [26] A felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését - az elsőfokú ítéletre is kiterjedően - és az elsőfokú bíróság új tárgyalásra és új határozat hozatalára utasítását. Másodlagosan kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az eredeti állapot visszaállításaként a II. rendű alperes tulajdonát képező B. 06 hrsz. alatti ingatlan tulajdonjogának I. rendű alperes részére történő visszajegyzését a Cstv. 40. § (1) bekezdés a), b) és c) pontja, 40. § (1a) bekezdése, a Ptk. 200. §-a, 120. §-a, 227. § (2) bekezdése, az Inyvt. 62. § (1) bekezdés ab) alpontja alapján. Az eljárásra megismétlésére és másik bíró kijelölésére irányuló kérelmét az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében részletesen kifejtett indokokra való utalással kérte.
- [27] Állította, hogy a jogerős ítélet sérti a Cstv. 40. §-át, az Inyvt. 62. § (1) bekezdés ab) pontját, a Ptk. 200. §-át, 120. § (1)

bekezdését, 227. § (2) bekezdését, valamint a Vht. „tulajdonszerzésre vonatkozó rendelkezéseit.” Nem vitatta a jogerős ítéletnek azt a megállapítását, hogy elsődlegesen azt kell vizsgálni, hogy a II. rendű alperes tulajdonjoga törölhető, és az I. rendű alperes tulajdonjoga visszajegyezhető-e az ingatlannyilvántartásba, mert keresete erre irányult, s azt sem, hogy törlési keresete alapjaként Inyvtv. 62. § (1) bekezdés aa) pontjára nem hivatkozhat. Ugyanakkor az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés ab) pontja alapján jogosult a törlési per megindítására, amennyiben a Cstv. 40. §-ában foglalt feltételek fennállnak. A Cstv. 40. § (1) bekezdés a), b) és c) pontjában meghatározott feltételek pedig álláspontja szerint maradéktalanul fennállnak. Keresetét határidőben terjesztette elő, az adós vagyona csökkent a végrehajtási árverés miatt azáltal, hogy a II. rendű alperes követelése beszámításával váltotta magához a perbeli ingatlant. E beszámítás alapja pedig az I. rendű alperes azon tartozáselismerő nyilatkozata volt, amit a Cstv. 40. § (1) bekezdés a)-b)-c) pontja alapján a felperes támadott. Ezért téves a jogerős ítéletnek az a megállapítása, hogy a II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem a kereset tárgyát képező kötelmi ügyletek, jognyilatkozatok eredménye volt, mert – bár áttétetelesen – de éppen erről van szó. Közvetlenül valóban nem az I. rendű alperes tartozáselismerő-, hanem a II. rendű alperes beszámítási nyilatkozata vezetett a II. rendű alperes tulajdonszerzéséhez, de utóbbi nem függetleníthető az előbbitől.

[28] A perbeli ingatlan megszerzésének alapja a II. rendű és a VI. rendű alperes között létrejött engedményezési szerződés volt, amelynek az alapja egy nem létező kölcsönszerződés, amelyből eredő követelést az I. rendű alperes közjegyzői okiratban foglaltan elismert. Emiatt tudott a II. rendű alperes akkora összeget beszámítani a végrehajtási eljárásban, hogy megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát. A nem létező követeléssel kapcsolatban tett minden további jognyilatkozat is semmis, ezért az engedményezéssel megszerzett követelés végrehajtási eljárásban történő beszámítása szintén semmis, ezért a II. rendű alperes nem szerezhette tulajdonjogot, mivel a végrehajtási eljárásban történő tulajdonszerzésnek feltétele a vételár megfizetése, amire valójában nem került sor. Nem arra hivatkozik, hogy a végrehajtási árverés mint hatósági aktus érvénytelen, hanem az annak alapjául szolgáló láncolatoss jognyilatkozatok érvénytelenek, amiből következően a hatósági aktus sem tud joghatást kiváltani. A perben eljáró bíróságok nem is vizsgálták érdemben a perben felhozott „jognyilatkozat-tételi láncolatot, azok okozati összefüggését”.

[29] A jogerős ítélet a Cstv. 40. § (1a) bekezdését, a Ptk. 200. §-át, 120. §-át, 227. § (2) bekezdését, és az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés ab) alpontját megsértve jutott arra a következtetésre, hogy érdemben nem kellett vizsgálni a felperes által kifogásolt megállapodások, nyilatkozatok tartalmát, azok jóerkölcshözűtközését, lehetetlen szolgáltatásra irányulását, érvényességét, a

felek szándékát, a perindítás határidejét. A Cstv. 40. § (1a) bekezdése szerint ugyanis a hitelező és a felszámoló érvénytelenség, azaz semmisség és megtámadhatóság jogcímén is kérheti az eredeti állapot helyreállítását olyan esetekben, amikor nem alanyai egy szerződésnek. Ezért annak sincs akadálya, hogy a hitelező bármilyen, a Ptk. szerinti érvénytelenségi jogcímén keresetet indítson olyan személyekkel szemben, amelyek által megkötött szerződés érvénytelensége esetén az eredeti állapot helyreállításával az adós vagyona nőne. Ebből következően ha az általános (Ptk.-n alapuló) érvénytelenségi ok következtében ingatlan kerül vissza az adós tulajdonába, a hitelező felperes ez esetben is jogosult törlési kereset előterjesztésére is az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés ab) alpontja alapján. Ezért a Ptk. 120. § (1) bekezdésére alapított keresete is alapos, mert megállapítható, hogy a II. rendű alperes rosszhiszemű tulajdonszerző volt, és a kifejtettek alapján a hatósági árverési szerzés is a Cstv. 40. § (1a) bekezdés hatálya alá tartozik, ennek megfelelően a felperes az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés ab) alpontja alapján kérheti a II. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásból történő törlését is.

- [30] A felperes a felülvizsgálati kérelmét a felülvizsgálati határidő elteltét követően kiegészítette azzal, hogy nem csupán marasztalás iránti keresetet terjesztett elő, hanem kérte a vagyonkimentési láncolat egyes elemeit képező szerződések és jognyilatkozatok érvénytelenségének megállapítását is. Amennyiben a másodfokú bíróság az eredeti állapot helyreállítására nem látott lehetőséget a szerződések, jognyilatkozatok érvénytelenségét - érdemben vizsgálva - meg kellett volna állapítania. A másodlagos keresetében a gazdagodás megtérítésére tartott igényt, de e kereseti kérelmét a másodfokú bíróság szintén nem bírálta el, bár erre az elsőfokú bíróság ítélete elleni fellebbezésében valóban nem tért ki.
- [31] A II. rendű és a III. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a kérték a jogerős ítélet hatályban való fenntartását. Előadták, hogy a jelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránti perben az eredeti érvénytelenség érdemben nem vizsgálható, mert a földhivatali bejegyzés nem az érvénytelennek állított kötelmi jogügyleteken, hanem tulajdonátszállást eredményező hatósági árverésen alapul, amelynek a megsemmisítése végrehajtási kifogás útján lett volna csak eredményesen elérhető. A végrehajtási árverés szabályszerűsége és joghatása a jelen perben nem vizsgálható. A VI. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében szintén a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [32] A Kúria a jogerős ítéletet kizárólag a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján, és azt az abban felhozott indokok alapján nem találta

jogszabálysértőnek.

- [33] A Kúria a felterjesztett iratokból megállapította, hogy a felperes a másodfokú bíróság ítéletét 2017. május 29-én vette át. Ebből következően a jelen - a Pp. 386/A. §-a alapján - kiemelt jelentőségű perben a Pp. 386/I. §-ában meghatározott, a felülvizsgálati kérelem előterjesztésére nyitva álló 30 napos határidő 2017. június 28. napján járt le. A Kúria ezért a jogerős ítéletet kizárólag a 2017. június 28-án, a felülvizsgálati határidőben benyújtott felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta. A határidőn túl - a Kúria előtt megtartott tárgyaláson - a felülvizsgálati kérelem kiegészítésében előadottakkal a Kúria érdemben nem foglalkozhatott. A felülvizsgálati kérelmet ugyanis a felülvizsgálati határidő elteltét követően a Pp. 273. § (5) bekezdése értelmében nem lehet megváltoztatni vagy kiegészíteni, és - amint arra a Kúria Polgári Kollégiuma a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK véleménye 7. pontjában rámutatott - a beadvány tartalmi hiányainak a pótlására sem kerülhet sor.
- [34] A határidőben előterjesztett felülvizsgálati kérelemnek is azonban csak az a része képezhetette a felülvizsgálati eljárás tárgyát, amely a Pp. 272. § (2) bekezdésében írt tartalmi követelményeknek maradéktalanul megfelelt, azaz - figyelemmel az 1/2016. (II. 25.) PK vélemény 3. pontjában foglaltakra is - csak a jogszabály tételes, egyértelmű megjelölése mellett és az annak megsértésére vonatkozó indokok részletezésével kifejtett érveket tartalmazó felülvizsgálati kérelem bírálható el érdemben. A felülvizsgálati kérelemnek az a része, amely ezeknek az elvárásoknak nem felel meg, vizsgálat tárgyát nem képezheti. Egységes a Kúria gyakorlata abban is, hogy a jogszabálysértés megjelölése a per során korábban előterjesztette beadványokra történő utalással nem teljesíthető, az ilyen hivatkozások érdemben nem vizsgálhatók.
- [35] A Kúria a kifejtettek miatt érdemben nem foglalkozhatott azzal, hogy a felperes korábbi beadványában foglaltaknak megfelelően „egyoldalúnak minősíthető-e az elsőfokú bíróság pervezetése”, valamint az eljáró bíróságok helytállónan értelmezték-e a felperes keresetét akként, hogy az megállapításra nem, hanem kizárólag marasztalásra irányult, és helytállónan utasították-e el a másodlagos, a gazdagodás megtérítésére irányuló keresetet.
- [36] A felülvizsgálati eljárás során mindezekre figyelemmel kizárólag annak a vizsgálatára kerülhetett sor, hogy az eljáró bíróságok megsértették-e a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályhelyeket, amikor ítéletükkel elutasították a felperesnek az eredeti állapot helyreállítására irányuló azon keresetét, amelynek körében a perbeli ingatlan tekintetében a II. rendű alperes tulajdonjogának a törlését és az I. rendű alperes tulajdonjogának a visszajegyzését kérte.
- [37] A Kúria ezzel kapcsolatban rámutat arra, hogy a felperes a törlési kereset jogalapjaként az Inytv. 62. § (1) bekezdés ab) alpontját, továbbá a Cstv. 40. § (1) bekezdés a)-c) pontját, illetve a Ptk.

200. § (2) bekezdését jelölte meg. E jogszabályhelyek alapján arra hivatkozott, hogy (az eredményes megtámadás, illetve semmisség miatt) érvénytelennek minősülnek az I. rendű és II. rendű és VI. rendű alperesnek a felperes által megjelölt egyoldalú jognyilatkozatai és szerződései (tartozáselismerés, beszámítás, engedményezési szerződés), és az így megállapítható érvénytelenség jogkövetkezményeként, vagyis tisztán kötelmi alapon kérte a perbeli ingatlan tekintetében a II. rendű alperes tulajdonjogának a törlését és az I. rendű alperes tulajdonjogának a visszajegyzését.

[38] Ezzel kapcsolatosan a Kúria hangsúlyozza, hogy a másodfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a II. rendű alperes a perbeli ingatlan tulajdonját a konkrét esetben nem a keresetben támadott jognyilatkozatokkal, szerződéssel, vagy bármely egyéb kötelmi ügylettel szerezte meg, hanem - a Vht. jelen eljárásban alkalmazandó 158. § (6) bekezdésének megfelelően - hatósági árverés alapján, vagyis az adós I. rendű alperes és az árverési vevő II. rendű alperes között nem jött létre kötelmi jogviszony. Abban pedig töretlen a bírói gyakorlat, hogy a Ptk. 120. § (1) bekezdése szerinti hatósági árverésen történő tulajdonszerzés esetében a Ptk.-nak a szerződések érvénytelenségére vonatkozó szabályai nem alkalmazhatók, mert a vevő tulajdonjoga nem az adóstól származik, hanem hatósági kényszeraktuson alapul (EBH2011. 2310., EBH2008. 1862., EBH2004. 1045., Pfv.E.20.443/2005/2.).

[39] Ennek megfelelően a felperes a Cstv. 40. § (1) bekezdése, valamint a Ptk. 200. §-a alapján szerződésből (jognyilatkozatból), illetve ezek érvénytelenségéből eredő jogokat nem érvényesíthet az árverési vevő II. rendű alperessel szemben, vagyis nem igényelheti jogszerűen a hatósági árverési vételnek a szerződésekre vonatkozó szabályok alapján történő érvénytelenné nyilvánítását. Ebből következően a jogerős ítélet szintén helytálló megállapítása szerint a felperes által megjelölt jognyilatkozatok és szerződések érvénytelensége sem eredményezheti a II. rendű alperesnek - a hatósági árverésen megszerzett - tulajdonjoga ingatlannyilvántartásból történő törlését. A felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal szemben a felperes keresetében kért marasztalásra így önmagában emiatt nem kerülhetett sor, ezért valóban nem kellett érdemben vizsgálni a perben támadott jognyilatkozatok és megállapodások tartalmát, esetleges jó erkölcsbe ütközését, lehetetlen szolgáltatásra irányultságát, érvényességét, a felek szerződéskötési szándékát és a perindítási határidő megtartását sem. A Cstv. 40. § (1) bekezdés a)-c) pontjaira és a Ptk. 200. § (2) bekezdésére alapított kereset - e körülményektől függetlenül - nem eredményezheti a II. rendű alperesnek a hatósági árverés hatályával megszerzett tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásból történő törlését.

[40] A felperes felülvizsgálati érvelésével szemben a Cstv. 40. § (1a) bekezdése nem önálló megtámadási vagy törlési jogcím. E rendelkezés kizárólag a Cstv. 40. § (1) bekezdés a)-c) pontjában meghatározott jogügyletek (szerződések, jognyilatkozatok) eredményes

megtámadásából eredő érvénytelensége esetére - tisztán kötelmi jogi alapon - biztosítja annak jogkövetkezményeinek érvényesíthetőségét, azaz eredeti állapot visszaállítása címén az ingatlannyilvántartási bejegyzés törlését az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés ab) pontja szerint.

- [41] Mindezekre tekintettel a Cstv. 40. § (1) bekezdésének a)-c) pontjainak alkalmazási körén kívül eső, attól teljesen függetlenül elbírálandó kérdés az, hogy a Ptk. 120. § (1) bekezdése alapján ténylegesen bekövetkezett-e a II. rendű alperes árverés hatályával történő tulajdonszerzése, ami a tulajdonjog megszerzésének eredeti módja, mivel az árverési vevő tulajdonjoga nem az adóstól származik, hanem hatósági kényszeraktuson alapul. Ilyen esetben kizárólag az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés aa) alpontja alapján van lehetőség a bejegyzés törlésére. Ilyen kereset előterjesztésére, a dologi jogi sérelme miatt azonban - a jogerős ítélet helytálló és e körben felülvizsgálattal sem támadott megállapítása szerint - az ügyészen kívül kizárólag csak az jogosult, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. Tekintettel pedig arra, hogy a perbeli ingatlanon a felperesnek nem volt nyilvántartott joga, keresete a Ptk. 120. §-ának a megsértése hivatkozással sem vezethet eredményre, mert nem jogosult ennek alapján az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés aa) alpontja szerinti törlési per megindítására.
- [42] A felperes a felülvizsgálati kérelmében azt adta elő, hogy nem kíván a hatósági árverés érvénytelenségére hivatkozni, holott az ezen alapulóan bejegyzett tulajdonjog törlésére kizárólag a hatósági árverés megsemmisítése esetén kerülhetne sor, annak kötelmi jogi értelemben vett (szerződéses) érvénytelensége fogalmilag nem jöhet szóba.
- [43] Azon túlmenően, hogy az árverési vevő tulajdonjogának érvénytelenség miatti törlését az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés aa) alpontja szerint a felperes nem, kizárólag a korábbi tulajdonos kérhetné, a Kúria rámutat arra is, hogy a hatósági árverés jogszerűségének felülvizsgálata, és ennek során a hatósági árverés megsemmisítése szükségszerű előfeltétele lenne a hatósági árverés alapján az ingatlanra bejegyzett tulajdonjog törlésének, és az eredeti tulajdonos tulajdonjoga visszajegyzésének. Ilyen igény, ami a hatósági árverés keretében - a felperes által állítottan - jogszerűtlenül értékesített ingatlan bejegyzett tulajdonjogának törlésére, és az eredeti tulajdonos visszajegyzésére irányul, csupán akkor érvényesíthető, ha a hatósági árveréssel szemben sikeresen éltek jogorvoslattal. Ugyanakkor a hatósági árverés szabályszerűsége, a jelen törlési perben már nem, csupán a Vht. sajátos eljárási szabályai alapján (végrehajtási kifogás alapján) lett volna vizsgálható.
- [44] A konkrét esetben pedig nem volt vitás, hogy a perbeli bejegyzés alapjául alapjául szolgáló árverési vétel megsemmisítésére a végrehajtási eljárás keretében, határidőben előterjesztett végrehajtási kifogás hiányában nem került sor, ezért ennek körében a tulajdonjogot szerző II. rendű alperes jó- vagy rosszhiszeműségének a vizsgálata is szükségtelen volt. A perbeli

bejegyzés alapjául szolgáló hatósági árverés jogszerűsége a jelen polgári peres eljárás keretében már nem tehető vitássá.

- [45] A határidőben érkezett felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat a kifejtetteknek megfelelően tehát a jogerős ítélet nem sérti, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [46] A Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest a II. rendű, a III. rendű és a VI. rendű alperes felülvizsgálati eljárási költségeinek a megfizetésére, amely az általános forgalmi adóval növelt összegben meghatározott ügyvédi munkadíjból áll. Az ügyvédi munkadíjak összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1), (2), (3), (5) és (6) bekezdései értelmében a pertárgyérték és a kifejtett ügyvédi tevékenység mérlegelésével állapította meg, figyelemmel arra is, hogy a III. rendű alperessel szembeni kereset kizárólag tűrésre irányult. A további alpereseknek a felülvizsgálati eljárásban megtérítést igénylő igazolt költsége nem merült fel, ezért erről a Kúriának határoznia sem kellett.
- [47] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2017. november 28.

Dr. Farkas Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Bajnok István s.k. előadó bíró, Dr. Csőke Andrea s.k. bíró

A kiadmány hitelével: