

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Pozsonyi & Társai Ügyvédi Iroda (**jogi képviselő címe**) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek,
a Győri és Ribarits Ügyvédi Iroda (**jogi képviselő címe**) által képviselt **I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe)** I. rendű,
a Dr. Királyvári Livia Ügyvédi Iroda (**jogi képviselő címe**) által képviselt **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű és **III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe)** III. rendű alperes ellen, szerződések érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében,
a Fővárosi Bíróság 2010. június 17. napján kelt, 17.G.40.055/2010/11. számú ítélete ellen, a felperes által előterjesztett fellebbezés folytán a 2010. november 12. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 60.000 (Hatvanezer) forint, a II. és a III. rendű alperesnek személyenként 30.000 (Harmincezer) forint másodfokú perköltséget.

Ezen ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében az alperesek között 2009. január 5. napján kötött bérleti szerződés, annak január 9-én kelt kiegészítése, a 2009. június 30-án kelt bérleti szerződés módosítása, valamint a 2009. április 14-én és május 29. napján megkötött elővásárlási jog alapítására vonatkozó megállapodások érvénytelenségének megállapítását, és az eredeti állapot helyreállítása körében a ...

külterület 000/0, 000/0 és 000/0 helyrajzi számon felvett ingatlanokra vonatkozóan a II. rendű alperes javára, ... számon bejegyzett elővásárlási jog, valamint a ... külterület 000 és 000 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanokra a III. rendű alperes javára ... számon bejegyzett elővásárlási jog törlését, és az alperesek perköltségben marasztalását kérte.

Keresetének jogalapját elsődlegesen az 1991. évi XLIX. törvény 40. § (1) bekezdés b) pontjában és 40. § (3) bekezdésében jelölte meg. Álláspontja szerint az I. és a II. rendű alperesek tekintetében a rosszhiszeműséget és az ingyenességet vélelmezni kell. Kiemelte, hogy az elővásárlási jog mind a II., mind a III. rendű alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. E jogát a jogosult a felszámolási eljárásban történő értékesítések során is gyakorolhatja, ez pedig magában hordozza a felszámolási eljárásban alulértékelt ingatlan fedezeti értékénél alacsonyabb áron történő eladását és végső soron a fedezet elvonását: a felszámolási eljárásban értékesített ingatlanokat ugyanis a vevő, a nyertes pályázó vételi jogtól és zálogjogtól mentesen szerzi meg, figyelemmel a Cstv. 38. § (4) bekezdésében foglaltakra. Utalt az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének a) pontjára és a Ptk. 237. § (1)-(2) bekezdésére azzal, hogy az eredeti állapot helyreállítása körében a bejegyzett elővásárlási jog törlését kéri. Jogi álláspontja szerint a Cstv. 38. § (4) bekezdésére figyelemmel az elővásárlási jog alapítása a felperes mint hitelező érdekeit sértheti és kielégítési jogát veszélyeztetheti.

Másodlagosan a kereset jogalapjaként a Ptk. 200. § (2) és 207. § (6) bekezdésére hivatkozott: azt állította, színlelt, valamint jóerkölcsbe ütköző megállapodások jöttek létre az alperesek között. Azzal érvelt, hogy a szerződésekben az elővásárlási jog alapítására vonatkozó egyes rendelkezések egymásnak ellentmondanak, így felmerül annak kérdése, hogy a felek valós szerződési akaratát tartalmazzák-e az egyes megállapodások, vagy attól eltérő szerződési akaratot lepleznek. Ezért - álláspontja szerint - a megállapodások jóerkölcsbe ütközés folytán is semmisek, emiatt az eredeti állapot helyreállítása körében az elővásárlási jogok törlésének elrendelését kérte.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződésben, valamint az annak kiegészítése tárgyában létrejött megállapodásokban a felperes csak az elővásárlási jogot alapító rendelkezéseket kifogásolta, ezért keresete a megállapodások részleges érvénytelenségének megállapítására irányulhat, mivel a kiegészített és módosított bérleti szerződés esetleges érvénytelensége esetén az eredeti állapot helyreállítására nincs is lehetőség. Álláspontja szerint a megállapodások nem ütköznek a Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pontjába, mivel az I. rendű alperes vagyonából ingyenes elidegenítésre, avagy a vagyont terhelő ingyenes kötelezettségvállalásra nem került sor. Hangsúlyozta: a felszámolási vagyon az elővásárlási jogok alapításával nem csökken; emiatt a hitelezőket, és így a felperest nem éri, nem érheti kár; vagyonsökkenést az ügylet az I. rendű alperes terhére nem eredményezett, pénzben kifejezhető kötelezettséget nem keletkeztetett, tekintettel arra, hogy az elővásárlási jog nem minősül forgalomképes vagyoni értékű jognak. Az elővásárlási jog kikötése nem ad lehetőséget a hitelezők kijátszására sem, hiszen az elővásárlásra jogosult a felszámoló által lefolytatott nyilvános

pályázat során kizárólag ugyanazon a vételáron vásárolhatja meg az ingatlant, mint amelyen bárki más a pályázat során megvehetné. Nem érinti, és nem sérti a felperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett zálogjogát, illetve vételi jogát sem, mivel a zálogjog alapján a Cstv. szerint kielégítést nyer, az ingatlanok értékesítéséig vételi jogával élhet. Utalt arra, hogy a III. rendű alperest a 000/A/B/C helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosaként a 000 helyrajzi számú ingatlanra a Ptk. 97. § (3) bekezdése alapján törvényes elővásárlási jog illeti meg, amely a szerződéssel alapított elővásárlási jogot megelőzi. Hangsúlyozta továbbá, hogy a felperes nem rendelkezik keresetőségi joggal, és nem támadhatja meg a Cstv. alapján a megállapodásoknak azt a kikötését, amellyel a III. rendű alperes saját tulajdonában álló ingatlanhányadon a II. rendű alperes javára biztosított elővásárlási jogot. Mindezek tükrében a Cstv. 40. § (3) bekezdésének irrelevanciájára hivatkozott azzal, hogy az abban írt tényállás fennállását is vitatta. Az egyéb, Ptk.-beli jogcímeket illetően vitatta a felperesnek azt az előadását, amely szerint a létrejött megállapodások ellentmondásosak, és nem a tényleges szerződéses akaratot tükrözik. Úgy vélte, nem sértettek semmilyen általánosan elfogadott társadalmi normát az elővásárlási jog kikötésével; a Ptk. 200. § (2) és 207. § (6) bekezdésére hivatkozással a felperes keresetőségi joggal nem rendelkezik, mivel a bejegyzett elővásárlási jogok a felperes vételi jogát nem sértik.

A II. és a III. rendű alperes is a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte, mivel a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglalt feltételek a perbeli ügyletekkel összefüggésben nem állnak fenn. Kiemelték: az egységes bírói gyakorlat a Cstv. 40. § (1) bekezdés a)-c) pontjaiban nevesített megtámadási okokat a fedezetelvonás külön törvényben, speciálisan szabályozott eseteiként definiálja, ezért a hitelező azokat a szerződéseket támadhatja meg, amelyek hitelezői érdeksérelmet okoznak azáltal, hogy a felszámolási vagyont valamiképp csökkentik, így a hitelezők elől elvonják a felszámolási vagyont, illetve felborítják a törvényes kielégítési sorrendet. A II. és a III. rendű alperes részére biztosított elővásárlási jog azonban nem sérti a hitelezők, így felperes érdekét sem, mivel az adós vagyonát egyáltalán nem csökkenti. Hangsúlyozták: a felszámolási eljárás során a vagyon értékesítésekor a felszámoló az ingatlanokat a forgalomban elérhető legmagasabb áron értékesíti, amennyiben az elővásárlási jog jogosultja az ilyen módon elfogadott legmagasabb vételi árajánlatot magáévá teszi, ugyanolyan feltételek mellett vásárolhatja meg az ingatlant, mint a nyertes ajánlattevő. Ebből következően a hitelezőket semmilyen kár nem éri. Az elővásárlási jog engedése a vagyontárgyak piaci értékét nem csökkenti, a felszámolási vagyon ezen a módon nem csökken. Mindezek alapján a Cstv. 40. § (3) bekezdésében foglaltak irrelevánsak, mivel ennek vizsgálata csak vagyoncsökkenést okozó megállapodások esetén szükséges. Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdése alapján a felperesnek törlési per megindítására jogosultsága nincs, keresetőségi joggal nem rendelkezik, mivel bejegyzett, nyilvántartott jogát a bejegyzés nem sérti. Vitatták a Ptk. 207. § (6) és 200. § (2) bekezdésére alapított érvénytelenséget, és arra hivatkoztak, hogy a III. rendű alperest a 000/A/B/C helyrajzi számú ingatlanok társtulajdonosaként is a Ptk. 145. § (2) bekezdése szerint törvényes elővásárlási joga illeti meg, míg a 000 helyrajzi számú földterületre nézve a Ptk. 97. § (3)

bekezdése alapján rendelkezik törvényes elővásárlási joggal, ami az a 000/A/B/C ingatlanok tekintetében a II. rendű alperes szerződéses elővásárlási jogát megelőzi. Az elsőfokú bíróság a keresetet nem találta alaposnak.

Az elsőfokú bíróság 11. sorszámú ítéletével a keresetet elutasította; kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 250.000 forint, a II. rendű alperesnek 125.000 forint, a III. rendű alperesnek 125.000 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. rendű alperes felszámolását a Fővárosi Bíróság - 2009. április 15-én benyújtott kérelem alapján - a 2009. július 13-án közzétett végzésével rendelte el. A felperes hitelezői igényét bejelentette, azt a felszámoló nyilvántartásba vette.

Az I. rendű alperes 1/1 arányban tulajdonosa a ... külterület 000 helyrajzi számú ingatlannak, amelyre a felperesnek 2013. december 11-ig vételi joga, valamint, egyéb jogosultak mellett 250.000.000 forint erejéig keretbiztosítéki jelzálogjoga, a III. rendű alperesnek elővásárlási joga van bejegyezve.

Ugyancsak az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonában áll a ... külterület 000 helyrajzi szám alatti ingatlan, amelyre a III. rendű alperesnek elővásárlási joga, felperesnek vételi joga és keretbiztosítéki jelzálogjoga van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

Az I. és a III. rendű alperes közös tulajdonában áll a ... külterület 000/0, 000/0 és 000/0 alatti ingatlan; a 000/0 helyrajzi számú ingatlan tekintetében az I. rendű alperes tulajdoni hányada 4928/4932, a III. rendű alperes pedig 4/4932 tulajdoni hányaddal rendelkezik. A 000/0 és 000/0 helyrajzi számú ingatlanoknak az I. rendű alperes 98/100, a III. rendű alperes pedig 2/100 részében tulajdonosa. Az I. rendű alperes mindhárom ingatlanbeli tulajdoni illetőségét a felperes javára vételi jog és keretbiztosítéki jelzálogjog terheli, míg a II. rendű alperes javára a teljes ingatlant illetően elővásárlási jogot jegyeztek be az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes az I. rendű alperes felszámolójának 2009. október 20-án kelt leveléből szerzett tudomást arról, hogy az alperesek között az alábbi szerződések jöttek létre: Az I. rendű alperes mint bérbeadó és a II. rendű alperes mint bérlő között 2009. január 5-én - 2009. január 1. napjától kezdődő 10 éves, határozott időtartamú - bérleti szerződés jött létre, havi 500.000 forint + áfa bérleti díj ellenében. A bérleti szerződés a perbeli, valamennyi ingatlant érintette azzal, hogy a megállapodás 9. pontjába valamennyi ingatlanra a bérlő (II. rendű alperes) javára elővásárlási jogot kötöttek ki. A bérbeadó egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy az elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

E bérleti szerződést 2009. január 9-én azzal egészítették ki, hogy a 000/0, 00/0, 00/0 helyrajzi számú ingatlanokat az I. rendű alperes mellett a saját tulajdoni hányadát illetően a III. rendű alperes is bérbe adta a II. rendű alperesnek azzal, hogy a bérleti díj kizárólag az I. rendű alperest illeti. Egyidejűleg a megállapodás 9. pontját azzal egészítették ki, hogy a 000/A/B/C helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában a bérlő javára bejegyzett elővásárlási jogot az egész ingatlanra, mindkét bérbeadó tulajdoni hányadára alapítják.

A felek között 2009. április 14-én és május 29-én további megállapodások jöttek létre „Megállapodás elővásárlási jog alapítására” elnevezéssel. A 2009. április 14-én kelt megállapodásban a 000/0, a 000/0 és a 000/0 helyrajzi számú ingatlanok

vonatkozásában az I. és a III. rendű alperes mint az ingatlanok tulajdonosai elővásárlási jogot engedtek a II. rendű alperes javára. A 2009. május 29-én kelt megállapodásban a 000 és 000 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanokra engedett elővásárlási jogot az I. rendű alperes a III. rendű alperes javára. Mindkét megállapodásban a tulajdonosok hozzájárulást adtak az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére.

További megállapodás jött létre 2009. június 30-án az I. és a III. rendű alperes mint bérbeadó és a II. rendű alperes, mint bérlő között, amelyben a 2009. január 5-én kelt és január 9-én kiegészített bérleti szerződést a bérleti díj tekintetében módosították, annak összegét havi 100.000 forint + áfa összegben határozva meg.

Az I. rendű alperes önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezetője és egyben minősített többségi befolyással rendelkező tagja a III. rendű alperes, míg a II. rendű alperes tagja, **Bné G. I.** a III. rendű alperes hozzátartozója, aki egyben III. rendű alperes neve ügyvezető mellett a társaság cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezetője is.

Az elsőfokú bíróság jogi indokolása szerint a keresetét elsődlegesen a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára, másodlagosan a Ptk. 237. § (1)-(2) bekezdésére és az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontjára alapító felperes ugyan valamennyi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte, azoknak azonban kizárólag a II. rendű és a III. rendű alperes javára elővásárlási jogot alapító kikötését sérelmezte. Ilyen megállapodást azonban kizárólag a 2009. április 14-én és május 29-én kelt szerződés tartalmaz, a bérleti szerződést és annak kiegészítését, a bérleti szerződés módosításának a bérleti jogviszonyra vonatkozó részét a felperes nem sérelmezte, ezért e megállapodások esetén a kereset csak részleges érvénytelenség megállapítására irányulhat. A felperes a bérleti díjak mértékét nem támadta, így a bérleti jogviszonyok érvénytelenségét illetően semmilyen jogcímet nem jelölt meg, ezért az eredeti állapot helyreállítására irányuló kérelem alaptalan, de erre a jogviszony jellege miatt nincs is lehetőség, hiszen a bérlemény birtokba adását követően nem lehet olyan helyzetet teremteni, mintha a felek a szerződést nem is kötötték volna meg.

Az elsőfokú bíróság osztotta az alperesek jogi álláspontját abban a kérdésben, hogy az elővásárlási jog alapításával a II. és a III. rendű alperes javára az I. rendű alperes (adós) vagyonából nem került sor ingyenes elidegenítésre vagy a vagyont terhelő ingyenes kötelezettségvállalásra. A felperes arra nem hivatkozott, hogy a megállapodások feltűnően aránytalan értékkülönbözettel megkötött jogügyletnek minősülnének. Az elővásárlási jogok alapításával a felszámolási vagyon nem csökkent, a hitelezőket, beleértve a felperest, nem érte, nem érheti kár. A felperest mint a vételi jog jogosultját és mint zálogjogosultat sem éri kár, hátrány vagy sérelem az elővásárlási jog kikötésével. Az elővásárlási jog alapítása az I. rendű alperes terhére vagyoncsökkenést nem eredményezett, pénzben kifejezhető kötelezettséget nem keletkeztetett, az elővásárlási jog ugyanis nem minősül forgalomképes vagyoni értékű jognak. A II. és a III. rendű alperes javára kikötött és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jog a hitelezők kijátszására, egy hitelező előnyben részesítésére sem ad lehetőséget [Ptk. 373. § (1)-(2) bekezdés].

Azzal a felperesi előadással kapcsolatban, amely szerint nemcsak mint hitelezőt, hanem mint a vételi jog jogosultját is sérti a II. és a III. rendű alperes javára alapított

elővásárlási jog, az elsőfokú bíróság a Ptk. 375. § (1) és a Cstv. 38. § (4) bekezdését ismertetve azt a következtetést vonta le, hogy a vételi jog jogosultja a felszámolás kezdő időpontját követően is egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja a vagyontárgyat, amíg a vagyontárgy értékesítésével a vételi jog meg nem szűnik. Ezért a felperes vételi jogát a bejegyzett elővásárlási jog nem sérti, hiszen vételi jogával az értékesítésig bármikor élhet a felszámolási eljárás alatt is. A kikötött, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jog a perbeli esetben azt eredményezi, hogy annak jogosultja kizárólag olyan vételáron vásárolhatja meg az ingatlanokat a felszámoló által lefolytatott nyilvános pályázat során, mint bárki más. Az elővásárlásra jogosult, amennyiben a nyertes pályázó ajánlatát magáévá teszi, ugyanazon feltételek mellett vásárolhatja meg az ingatlant. Ebből következően sem az I. rendű alperest, sem a hitelezőket semmilyen hátrány nem éri.

Az elsőfokú bíróság kitért a felperes által felhozott Cstv. 40. § (3) bekezdésére, - amely szerint a rosszhiszeműséget és az ingyenességet vélelmezni kell -, és arra a következtetésre jutott, hogy az adott esetben az I. rendű alperes vagyonából nem történt sem ingyenes elidegenítés, sem vagyont terhelő ingyenes kötelezettségvállalás, azaz vagyoncsökkenést okozó megállapodás megkötésére nem került sor, emiatt a Cstv. 40. § (3) bekezdése irreleváns.

A perbeli ingatlanok tekintetében a II. és a III. rendű alperesek javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jogokat megelőzően törvényes elővásárlási joga is fennáll a III. rendű alperesnek a Ptk. 97. § (3) bekezdése alapján a 000 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan, mint a 000/0, 000/0, valamint a 000/0 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosának. Az említett ingatlanokon a III. rendű alperest a II. rendű alperest megelőző törvényes elővásárlási jog illeti meg [Ptk. 145. § (2) bekezdés], ami azt jelenti, hogy a három ingatlan vonatkozásában a II. rendű alperes elővásárlási jogával csak abban az esetben élhet, ha a III. rendű alperes azt nem gyakorolja.

Mivel a III. rendű alperes a 000/0, 000/0, valamint a 000/0 helyrajzi számú ingatlannak 4/4932, illetve 2/100 részében tulajdonosa, a saját tulajdonában álló ingatlanhányadokon engedett elővásárlási jog tekintetében a felperesnek nincs keresetösségi joga a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja alapján. Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdése alapján ezért törlési kereset előterjesztésére sem jogosult.

Az elsőfokú bíróság vizsgálta a felperes által megjelölt semmisséget eredményező jogcímeket [Ptk. 200. § (2), 207. § (6) bekezdés] is. Álláspontja szerint a perbeli szerződések bérleti jogviszony, valamint a II. és a III. rendű alperes javára elővásárlási jog létrehozására irányultak; a szerződések tartalma, a vállalt kötelezettség jellege, a szerződéssel elérni kívánt cél az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nem sérti, azok a polgári jogviszonyokban elvárható jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megfelelnek.

A létrejött szerződésekből nem lehet arra sem következtetni, hogy azok más jogügyletet lepleznének, a szerződések a felek tényleges ügyletkötési akaratát tükrözik. Ha a színlelt szerződés más tartalmú megállapodást leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni, ami nem jelenti azt, hogy a színlelt szerződés érvénytelensége miatt az eredeti állapotot automatikusan kellene helyreállítani. Önmagában az a tény, hogy a felek egymást követő, viszonylag rövid időn belül újabb és újabb szerződéseket kötöttek, nem teszi a megállapodásokat

egyik jogcímen sem érvénytelenné, ha a szerződések tartalmából a felek szerződéskötési szándéka és indoka is megállapítható. A 2009. január 9-i kiegészítésre azért került sor, mert a 000/0, 000/0, valamint a 000/0 helyrajzi számú ingatlanoknak részben tulajdonosa a III. rendű alperes, így a bérleti szerződést ennek megfelelően a bérbeadó személyét illetően korrigálták, ugyanígy a későbbi, április 14-én és május 29-én kelt elővásárlási jog alapítására vonatkozó megállapodásokat is erre tekintettel kötötték, a közös tulajdonú ingatlanra a III. rendű alperes is elővásárlási jogot engedett a II. rendű alperes javára, míg a 000 és 000 helyrajzi számú ingatlanokra a II. rendű alperes javára alapított elővásárlási jogot megelőzően az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel alapítottak jogot a III. rendű alperes javára. Mindezek a körülmények azonban a szerződéseket, különösen a bérleti jogviszonyra vonatkozó részében nem teszik érvénytelenné.

A Ptk. 234. § (1) bekezdése értelmében semmis szerződés érvénytelenségére, ha a törvény kivételt nem tesz, bárki határidő nélkül hivatkozhat, annak megállapításához külön eljárásra nincs szükség. Ez azonban nem jelenti azt, hogy a szerződés megkötésében részt nem vevő harmadik személy erre jogi érdekelttség vagy jogszabályi felhatalmazás nélkül hivatkozhatna. A keresetindítási jogosultság tehát, csak jogi érdekeltséget igazoló személyt illeti meg (BH2004. 503., 2001.335. számú eseti döntés).

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesnek jogi érdekelttsége bejegyzett vételi jogára és az I. rendű alperes tekintetében hitelezői minőségére alapítottnak nem áll fenn, így a Ptk. alapján megjelölt jogcímenek a megállapodások érvénytelenségének megállapítását nem kérheti. Mindezen indokok alapján az elsőfokú bíróság a keresetet valamennyi megjelölt jogcímen megalapozatlannak találta, ezért a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletét a felperes támadta meg fellebbezéssel, melyben annak megváltoztatásával az alperesek között 2009. január 5. napján kötött bérleti szerződés és annak a 2009. január 09. napján kelt kiegészítése, a 2009. június 30. napján megkötött bérleti szerződés módosítása, a 2009. április 14. napján kötött „I. Megállapodás”, a 2009. május 29. napján kötött „II. Megállapodás” érvénytelenségének megállapítását, valamint az eredeti állapot helyreállítása körében a ... külterület 000/0, 000/0 és 000/0 helyrajzi számon felvett ingatlanokra vonatkozóan a II. rendű alperes javára ... számon bejegyzett elővásárlási jog, valamint a ... külterület 000 és 000 helyrajzi számon felvett ingatlanokra vonatkozóan a III. rendű alperes javára ... ügyszámon bejegyzett elővásárlási jog törlését kérte. Kérte az alperesek perköltségben marasztalását is.

Előadta, hogy a perbeli szerződések megkötésére olyan módon került sor, hogy a szerződéskötő I. és II. rendű alperesnek egyaránt tulajdonosa, illetve önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezetője a III. rendű alperes; míg a II. rendű alperes tulajdonosa a III. rendű alperes közeli hozzátartozója, önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezetője pedig a III. rendű alperes, valamint a III. rendű alperes közeli hozzátartozója.

Figyelemmel tehát arra, hogy az előbbieket szerint a perben támadott szerződéseket megkötő felek a Cstv. 40. § (3) bekezdésében meghatározott viszonyban állnak

egymással, a közöttük létrejött megállapodások vizsgálata során e körülmény nem hagyható figyelmen kívül.

A Ptk.-hoz fűzött kommentár értelmében a szerződés ingyenességét és a szerző fél rosszhiszeműségét akkor is vélelmezni kell, ha valaki a vele összefonódásban álló gazdálkodó szervezettel, gazdálkodó szervezet köt ilyen szerződést a tagjával, vezető tisztségviselőjével vagy annak közeli hozzátartozójával. Azt, hogy az összefonódás mikor és milyen feltételek mellett állapítható meg, a Ptk. 685/B. §-ának értelmező rendelkezése határozza meg.

Figyelemmel arra, hogy a keresetlevéllel a perbeli szerződések Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja alapján történő megtámadására került sor, semmilyen körülmények között sem lehet eltekinteni a Cstv. 40. § (3) bekezdésének alkalmazásától, mely vélelmet állít fel arra az esetre, ha a megtámadott szerződések kötő felek adott kapcsolatban állnak egymással. A hatályos Cstv. 40. § (3) bekezdése azonos a Ptk. 203. § (2) bekezdésével, amelynek célja az, hogy az adós által kötött szerződések speciális megtámadására vonatkozó szabályai a Ptk. általános megtámadásra vonatkozó szabályaival összhangba kerüljenek.

A Ptk. általános szabályai szerint a szerződés színlelt vagy fedezetelvonó jellegét az köteles bizonyítani, aki erre hivatkozik. Így a színlelésnél és a fedezetelvonás alapesetében a hitelező köteles bizonyítani az állítása alátámasztásához szükséges feltételeket. Mindezekkel szemben a fedezetelvonásnál megfordul a bizonyítási teher, a 203. § (2) bekezdésnek a szerződés ingyenessége és a rosszhiszeműség mellett felállított törvényi vélelme esetén. Úgy vélte, amennyiben a visszterhesség bizonyítása nem sikerül, az ügylet ingyenesnek minősül, s a további bizonyítás teljesen felesleges, mert ez önmagában fedezetelvonóvá minősíti az ügyletet; ha a visszterhesség bizonyítása esetlegesen eredménnyel jár, akkor még szükséges a jóhiszeműséget is bizonyítani.

Figyelemmel tehát arra, hogy a szerződések „Cstv.-be ütközése” esetében az ingyenesség, illetve a rosszhiszeműség konjunktív feltétel, egyértelmű, hogy a törvényi vélelem alkalmazása esetén, a bizonyítási teher megfordulásával bizonyításra kötelezett fél a visszterhesség és a jóhiszeműség bizonyítására ugyancsak egyidejűleg köteles: azok konjunktív fennállását kell igazolnia. A kifejtettek szerint nincs mód arra, hogy a szerződéskötő felek a Cstv. 40. § (3) bekezdésében meghatározott viszonya esetén a törvény által felállított vélelem alkalmazása elmaradjon.

A rosszhiszeműség, illetve ingyenesség vélelmének fennállása a szerződések vizsgálata során olyan előkérdés, amely nem hagyható figyelmen kívül. Annak következtében, hogy az elsőfokú bíróság tévesen alkalmazta a Cstv. 40. §-ának rendelkezéseit, a perben nem került sor semmiféle bizonyítási eljárás lefolytatására.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására és a felperes perköltségben marasztalására irányult. Kérte továbbá az ingatlanokra bejegyzett perfeljegyzés törlésének elrendelését.

Kiemelte: a felperes fellebbezését kizárólag arra alapította, hogy az első fokon eljáró bíróság figyelmen kívül hagyta a Cstv. 40. § (3) bekezdését, amely szerint a Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pontjába ütköző szerződés esetén a rosszhiszeműséget, illetve az ingyenességet vélelmezni kell, az elsőfokú bíróság

bizonyítás lefolytatása nélkül hozta meg ítéletét. Ebből következik, hogy a másodfokú eljárás során kizárólag az első fokú ítélet Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) pontja szerint előterjesztett kereseti kérelmet elutasító rendelkezése vizsgálható, továbbá az is kizárólag olyan szempontból, hogy az első fokon eljáró bíróság a Cstv. 40. § (3) bekezdésének figyelembevételével megalapozottan mellőzte-e a bizonyítás lefolytatását.

A perbeli megállapodások létesítése idején az I. rendű alperes egyedüli tagja és ügyvezetője a III. rendű alperes, míg a II. rendű alperes egyedüli tagja **Bné G. I.**, ügyvezetője **Bné G. I.** és a III. rendű alperes volt, akik egyébként valóban házastársak. Az I. rendű alperes megítélése szerint a hivatkozott jogszabályi rendelkezés szövegszerű értelmezése alapján egyértelműen megállapítható, hogy a Cstv. 40. § (3) bekezdése szerinti vélelem az I. rendű és a II. rendű alperesek közötti jogügyletekre nem terjed ki.

A peres felek között - kivéve a III. rendű alperest - másik per is van folyamatban, ugyancsak szerződések megtámadása tárgyában. A felperes a Fővárosi Bíróság előtt .../2010. ügyszám alatt folyamatban lévő peres eljárás során is hivatkozott a Cstv. 40. § (3) bekezdésének alkalmazására, a 2010. augusztus 31-én megtartott tárgyaláson azonban ezt a hivatkozását visszavonta, vagyis tulajdonképpen maga is elismerte, hogy az I. és a II. rendű alperes között létrejött szerződések tekintetében a Cstv. 40. § (3) bekezdés alkalmazásának nincs helye.

A Cstv. 40. § (3) bekezdése alkalmazásának, illetve az abban megállapított törvényi vélelemmel szembeni bizonyításnak kizárólag abban az esetben lehetett volna jelentősége, ha az I. rendű alperes vagyonából ingyenes elidegenítésre, avagy a vagyont terhelő ingyenes kötelezettségvállalásra sor került volna. Jelen esetben ugyanakkor - amint azt az első fokon eljáró bíróság helytállóan megállapította - az elővásárlási jogok alapításával a felszámolási vagyon nem csökkent. A felszámolási vagyon csökkenése hiányában kijelenthető, hogy a per eldöntése szempontjából teljesen irreleváns, hogy a szerződések létesítésére egyébként rosszhiszeműen, avagy ingyenesen került-e sor.

Az I. rendű alperes álláspontja szerint a perben kizárólag jogkérdések, bizonyításra szoruló tényállítások ugyanakkor nem merültek fel. A felek által kétségbe vont tényállítások, illetve felajánlott bizonyítás hiányában az első fokon eljáró bíróság nem követhetett el jogszabálysértést azzal, hogy külön bizonyítást nem folytatott le.

A II. és a III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmükben az első fokú ítélet helybenhagyását kérték.

Azzal érveltek, hogy a Cstv. 40. §-a alapján a hitelező azokat a szerződéseket támadhatja meg, amelyek hitelezői érdeksérelmet okoznak azáltal, hogy a felszámolási vagyont valamiképp csökkentik, így a hitelezők elől elvonják a felszámolási vagyont, illetve felborítják a törvényes kielégítési sorrendet.

A II. és a III. rendű alperes részére biztosított elővásárlási jog [Ptk. 373. § (1)-(2) bekezdés] semmiféle szempontból nem sérti a hitelezők érdekét, hiszen az adós vagyont nem csökkenti.

A felszámolási eljárás során bekövetkező vagyonértékesítéskor a felszámoló az elővásárlási joggal érintett ingatlanokat meghirdeti és a forgalomban elérhető legmagasabb áron értékesíti. Az elővásárlásra jogosult csak a felszámolási

értékesítés során legmagasabb összegű ajánlatot tett vevővel azonos áron és fizetési feltételekkel vásárolhatja meg az elővásárlási joggal érintett vagyontárgyakat, így a hitelezőket semminemű hátrány ennek révén nem érheti.

A felperes fellebbezési érvelése a fentieket teljes mértékben figyelmen kívül hagyva, pusztán az összefonódásra alapítva próbálja megdönteni a felek közt létrejött szerződéseket. Mivel azonban az elővásárlási jogot alapító megállapodás nem esik a Cstv. 40. §-ában foglalt, fedezetelvonásra alapítható megtámadási okokkal érintett szerződések körébe, így a Cstv. 40. § (3) bekezdésben foglaltak teljességgel irrelevánsak ebben a jogviszonyban. Az összefonódás vizsgálatára csak vagyoncsökkenést okozó megállapodások esetében van szükség és lehetőség, amely feltétel a perbeli szerződések esetén hiányzik.

Azon túl, hogy a felperes fellebbezésében kifejtetteknek az ügy megítélése szempontjából nincs jelentőségük, helytállónak sem tekinthetők. A Cstv. 40. § (3) bekezdése szerint, ha az adós a többségi befolyása (Ptk. 685/B. §) alatt álló gazdálkodó szervezettel, továbbá ha a gazdálkodó szervezet a tagjával vagy vezető tisztségviselőjével, illetve annak hozzátartozójával köt szerződést, az (1) bekezdés a) és b) pontjainak alkalmazásában a rosszhiszeműséget, illetőleg az ingyenességet vélelmezni kell. Ugyancsak vélelmezni kell a rosszhiszeműséget és az ingyenességet az egymással közvetlen vagy közvetett összefonódásban nem álló, de azonos személy vagy gazdálkodó szervezet befolyása alatt működő gazdálkodó szervezetek egymás közti szerződéskötése esetén.

A II. rendű alperes az I. rendű alperes többségi (sem egyéb) befolyása alatt nem áll, az I. rendű alperesnek a II. rendű alperes nem tagja, nem vezető tisztségviselője és nem is hozzátartozója ez utóbbiaknak, továbbá az alperesek azonos személy befolyása alatt sem állnak.

Az elővásárlási jog törlése iránti kérelem kapcsán az Inytv. 62. § (1) bekezdésére hivatkoztak, amely szerint a bejegyzés törlését és az eredeti állapot helyreállítását érvénytelenség címén a bíróságtól az kérheti, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. A hitelezőknek, így a felperesnek mint hitelezőnek nem sérti jogát az elővásárlási jog. Szintén nem sérti az elővásárlási jog a felperes mint vételi jog jogosultjának jogait, hiszen a vételi jog az elővásárlási jogot megelőzően került bejegyzésre, továbbá a ... 000, illetve 000 helyrajzi számú ingatlanokra bejegyzett vételi joga érvénytelen (EBH2004. 1182., KGD2005. 84.). Ezért a felperes az Inytv. 62. § (1) bekezdése alapján törlési per megindítására keresetösséggel nem rendelkezik.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a rendelkezésére álló bizonyítékok alapján helyesen állapította meg, s helytálló az abból levont jogi következtetése is, annak helyes indokaival az ítéletábra egyetértett; az alábbiak kiemelésével a fellebbezéssel összefüggésben az alábbiakra mutat rá.

Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság abban a kérdésben, hogy az I. rendű alperes felszámolására tekintettel irányadó, a csődeljárásról és a felszámolási

eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 40. §-ának (1) bekezdés b) pontja értelmében a perben a felperes által támadott elővásárlási jogok nem minősülnek olyan vagyont terhelő ingyenes kötelezettségvállalásnak, amelyek - az adott körülmények között - az adós vagyont csökkentik. Ugyanis - amint azt az elsőfokú bíróság helyesen megállapította - az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát csak a felszámolási vagyon értékesítése során, a kialakult legmagasabb vételáron gyakorolhatja, azon az áron, amelyben az elővásárlási joggal terhelt ingatlant harmadik személy is megvásárolhatná [Cstv. 49. § (6) bekezdés, 49/C. § (2) bekezdés]. Az elővásárlási jog nem csökkenti az értékesítés tárgyát képező vagyontárgy értékét, mert az értékesítés eredményeként megkötött adásvételi szerződéssel - akár gyakorolták, akár nem - megszűnik.

A Cstv. 40. § (3) bekezdése értelmében, ha az adós a többségi befolyása (Ptk. 685/B. §) alatt álló gazdálkodó szervezettel, továbbá ha a gazdálkodó szervezet a tagjával vagy vezető tisztségviselőjével, illetve annak hozzátartozójával köt szerződést, az (1) bekezdés a) és b) pontjainak alkalmazásában a rosszhiszeműséget, illetőleg az ingyenességet vélelmezni kell. Ugyancsak vélelmezni kell a rosszhiszeműséget és az ingyenességet az egymással közvetlen vagy közvetett összefonódásban nem álló, de azonos személy vagy gazdálkodó szervezet befolyása alatt működő gazdálkodó szervezetek egymás közti szerződéskötése esetén.

Az ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban a tekintetében, hogy a 40. § (3) bekezdésének az ügy elbírálása szempontjából jogi relevanciája nem volt, ugyanis a vélelem alkalmazása annyiban szükségtelen volt, hogy az alperesek nem állították a per során, hogy az elővásárlási jog alapítása ellenérték fejében, nem pedig ingyenesen történt. A vélelem alkalmazása két okból volt irreleváns: egyrészt a perben az volt tényként megállapítható, hogy az elővásárlási jog engedése ingyenesen történt, (a rosszhiszeműség csak visszterhes szerződés esetében játszik szerepet, akárcsak a Ptk. 203. §-a esetében); másrészt az elővásárlási jog engedése az adós vagyont nem csökkentette. Ez utóbbi pedig - hogy az ingyenes kötelezettségvállalás csökkentse az adós vagyont, ezáltal a hitelezői igények kielégítésének fedezetét - a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja alkalmazásának elengedhetetlen feltétele.

A felperesnek a fellebbezésben felhozott érvelése, mely szerint az elsőfokú bíróság döntése megalapozatlan, mert nem folytatott le bizonyítást, alaptalan. Ugyanis a per anyagából nem állapítható meg, hogy akár a felperes, akár az alperesek bizonyítást indítványoztak volna, márpedig a bíróság bizonyítást hivatalból a Pp. 3. §-ának (3) bekezdése értelmében csak akkor rendelhet el, ha a törvény ekként rendelkezik. A Cstv. 40. §-ára alapított perek esetében azonban a bíróság számára a törvény nem ad lehetőséget hivatalbóli bizonyításra.

Noha a fellebbezésének indokolásában erre a felperes kifejezetten nem hivatkozott, a Fővárosi Ítéltábla sem a perbeli szerződések nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközésének, sem színlelt voltának hivatalbóli megállapítására nem látott alapot. A

felperes továbbra sem fejtette ki, hogy a perbeli szerződések milyen erkölcsi szabályba ütköznek nyilvánvalóan.

A fentiek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - annak helyes indokai alapján, azokra csupán utalva [Pp. 254. § (3) bekezdés] - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Mivel a fellebbezés nem vezetett eredményre a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles a felperes az alperesek részére a rendelkező részben írt összegű - az alperesek ügyvédi képviselőjével összefüggésben felmerült és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1), (2) és (4) bekezdése alapján, a kifejtett tevékenységgel arányosan megállapított, általános forgalmi adót is tartalmazó - másodfokú eljárási költségének megfizetésére.

A felperes a másodfokú eljárásban felmerült eljárási költségét maga viseli.

A II. és a III. rendű alperes perfeljegyzés törlésével kapcsolatos kérelmével összefüggésben a Fővárosi Ítéltábla az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 65. §-ának (2) bekezdéséről tájékoztatja a II. és a III. rendű alperest, amely szerint a perfeljegyzést törölni kell akkor is, ha az érdekelt igazolja, hogy a bíróság jogerős határozattal az eljárást megszüntette, vagy a keresetet elutasította, illetőleg felmentő ítéletet hozott. E törvényi rendelkezés alapján a másodfokú bíróság jogerős ítéletével az érdekelt kezdeményezheti az illetékes földhivatalnál az elrendelt perfeljegyzés törlését.

Budapest, 2010. november 12.

Pálné dr. Mikola Júlia s.k.
a tanács elnöke

dr. Vuleta Csaba s.k.
előadó bíró

. Farkas Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
(Varga Beatrix)