

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.I.30.2272008/5.szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Molnár Sándor ügyvéd által képviselt **(felperes neve, címe)** alatti lakos felperesnek - a Dr. Cserpák Judit ügyvéd által képviselt **(I.rendű alperes neve "f.a.", címe)** alatti székhelyű I. rendű, a Dr. Fekete Csaba ügyvéd által képviselt **(II.rendű alperes neve, címe)** alatti lakos II. rendű, **(III.rendű alperes neve, címe)** alatti lakos III. rendű, **(IV.rendű alperes neve)** ugyanottani lakos IV. rendű, **(V. rendű alperes neve)** ugyanottani lakos V. rendű, **(VI.rendű alperes neve)** ugyanottani lakos VI. rendű, valamint a Dr. Hajász Bertalan ügyvéd által képviselt **(VII.rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű VII. rendű alperesekkel szemben szerződés érvénytelensége és egyéb követelés iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2008. március 4. napján kelt 10.P.20.668/2005/105. számú ítéletével szemben a felperes részéről 108. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

R É S Z Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság részítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, fizessen meg 15 nap alatt az I. rendű alperesnek 100.000,- (Egyszázezer) Ft, a II-VI. rendű alpereseknek 150.000,- (Egyszázötvenezer) Ft, a VII. rendű alperesnek 50.000,- (Ötvenezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S :

Az I. rendű alperessel szemben a Bács-Kiskun Megyei Bíróság előtt felszámolási eljárás indult, a felszámolás kezdő időpontja 1997. április 3. napja. A felszámoló 2000. október 20-án a II-VI. rendű alperesek részére értékesítette az adós **(település neve) .../1. helyrajzi szám** alatt felvett gazdasági épület és udvar megjelölésű, 2881 m²

területű, az **(település neve)** .../2. helyrajzi szám alatt felvett 976 m² területű szántó megjelölésű, valamint a .../3. helyrajzi szám alatt felvett szőlő és út, valamint nádas művelési ágú, 6685 m² területű ingatlanokat 5.050.000,- Ft vételárért. A szerződés 5. pontjában az eladó a felülepítmények tekintetében minden felelősségét kizárta. Egyidejűleg a vevők rendelkezésére bocsátotta a „szabadidőközpont”-nak nevezett befejezetlen beruházás terveit és az építési engedélyt. A megosztás után a .../2., .../3. és .../4. helyrajzi számú ingatlanokra 61.000.000,- Ft és járulékai erejéig a VII. rendű alperes javára keretbiztosítéki jelzálogjog került bejegyzésre.

A felperes keresetében a 2000. október 20-án létrejött adásvételi szerződés semmisségére hivatkozott, állította, hogy a .../1. helyrajzi szám alatt felvett ingatlan 1/10. hányadát, míg a másik két ingatlan egészét ráépítéssel megszerezte. Kérte tulajdonjoga megállapítását és a II-VI. rendű alperesek javára bejegyzett tulajdonjog, illetve haszonélvezeti jog törlését. Másodlagos kereseti kérelme szerint a szerződés nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik, ezért semmis. Kérte az eredeti állapot helyreállítását. Arra hivatkozott, hogy az 1995. előtti években az I. rendű alperes tulajdonában álló ingatlanokon a cég ügyvezetőjeként, de saját pénzeszközei felhasználása révén valósította meg a felülepítményeket, mintegy 170.000.000,- Ft-os költséggel. A ráépítés igazolása körében számlákat csatolt és tanúbizonyítást ajánlott fel. A másodlagos kereseti kérelmét arra alapította, hogy az adásvételi szerződésben a vételár kalkulálásakor a felülepítményeket figyelmen kívül hagyták, áron alul történt meg az értékesítés.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes hangsúlyozta, hogy az ingatlanok a gazdálkodó szervezet tulajdonában voltak, azokat a felperes, mint ügyvezető a felszámolás kezdő időpontját megelőző nappal elkészített tevékenységet záró mérlegben is szerepeltette. Az ingatlanokon zajló beruházás építtetője az I. rendű alperes volt, az építési engedély is a nevére szólt. Egyebekben az ingatlanokat nem a felperes, hanem a **S...** Bt. tartotta birtokban. A másodlagos kereset kapcsán előadta, hogy a pályázati kiírásban részletezte azt is, az ingatlanokon milyen felülepítmények találhatók. Emellett minden hitelezőt felhívott az elővásárlási joga gyakorlására, e jogukkal a vevő alperesek éltek.

A II-VI. rendű alperesek a Ptk. 120. § rendelkezésére hivatkozva állították, hogy eredeti módon szereztek meg az ingatlanok tulajdonjogát. A ráépítés körében lényegesnek tartották annak kiemelését, hogy a felülepítmények létesítése műszaki és jogi okok miatt tulajdonszerzésre nem vezethetett. Nem történt meg a felülepítmények teljes kivitelezése és a szükséges engedélyek beszerzése sem. A másodlagos kereseti kérelmet arra figyelemmel tartották megalapozatlannak, hogy az adásvételi szerződésben az ingatlanok megjelölése az ingatlan-nyilvántartási állapotnak megfelelően történt, a szerződés szerint ugyanakkor egyértelmű, hogy a vétel a felülepítményekre is vonatkozott.

Az elsőfokú bíróság az ügyben részítéletet hozott és a felperes tulajdonjog megállapítására irányuló, valamint az adásvételi szerződés semmisségére alapított kereseti kérelmeit elutasította. Vizsgálta a bíróság, történt-e a felperes részéről tulajdonjogot keletkeztető ráépítés. Lefolytatta a kért tanúbizonyítást, ennek során értékelte **(1.tanú neve)**, **(2.tanú neve)**, **(3.tanú neve)**, **(4.tanú neve)**, **(5.tanú neve)**, **(6.tanú neve)**, valamint **(7.tanú neve)** tanúvallomását és megállapította, hogy a felperes az I. rendű alperes tagadásával szemben nem tudta kétséget kizáró módon bizonyítani, hogy az építkezést túlnyomórészt saját vagyona terhére maga

végezte vagy finanszírozta. Az I. rendű alperes könyvelője **(6.tanú neve)** nyilatkozata megerősítette, hogy a beruházást az I. rendű alperes a könyvelésében szerepeltette, saját beruházásának tekintette. A felszámolást megelőző éves beszámolóban a könyvelésben a felülepítmények mint befejezetlen beruházások kerültek feltüntetésre, ezek között szerepelt a szabadidőközpont is. **(7.tanú neve)** vallomása aggályossá tette a felperes által csatolt készpénzfizetési számlák bizonyító erejét, erre figyelemmel a felperes anyagvásárlásra vonatkozó állításait sem fogadta el bizonyítottanak. Az építető személyével kapcsolatban megjegyezte, több tanú arra sem emlékezett, hogy a számláját kinek a nevére állította ki, a megrendelő az I. rendű alperes vagy személy szerint a felperes volt. Utalt arra is, hogy a II-VI. rendű alperesek rosszhiszeműsége nem nyert bizonyítást, ezért megállapítható részükről a Ptk. 120. §-a szerinti eredeti tulajdonszerzés. A Ptk. 200. § (2) bekezdésére alapított semmisségi keresettel összefüggésben a bíróság a keresetösségi jog hiányát állapította meg. Álláspontja szerint a felperes perbeli legitimációval azért nem rendelkezik, mivel hitelezőként a felszámolási eljárásban nem jelentkezett be. Önmagában az a körülmény pedig, hogy korábban az adós ügyvezetője volt, a perlési jogot nem alapozza meg. A ráépítés bizonyítása hiányában a felperes tulajdonosi minősége sem áll fenn, ezért az alperesek közötti ügylet semmisségére nem hivatkozhatott.

Az elsőfokú bíróság részítéletével szemben a felperes élt fellebbezéssel, kérte annak megváltoztatását és a kereseti kérelmének helyt adó döntés hozatalát. Utalt az 1997. április 2-i, általa alá nem írt éves beszámolóra, melyben három felülepítmény került feltüntetésre, úgymint raktári szociális épület, vendégház és szabadidőközpont. Ebben nem szerepel a vendégházhoz tartozó melléképület, továbbá a 12x6 m-es 4 szobás lakóépület. A vendégház és a szabadidőközpont (raktári szociális épülettel együtt) mindösszesen 5.312.056,- Ft nettó értékkel szerepel, amiből az következik, hogy a vendégház és a szabadidőközpont csak kisebb részben, a lakóépület pedig egyáltalán nem a kft. tulajdona. Lényegesnek tartotta azt a körülményt is, hogy az alperesek az elsőfokú eljárás során nem tették vitássá, az adásvételi szerződéssel egyszersmind jóval több mint 100.000.000,- Ft-os bekerülési költséggel létesített felépítmények átruházása is megtörtént. Utóbbi körülmény alapján véleménye szerint aggálytalanul megállapítható, az alperesek tudtak arról, hogy nem csak az I. rendű alperes tulajdonában álló ingatlanrészeket, hanem az ennél nagyságrendekkel nagyobb forgalmi értéket képviselő felperesi tulajdonban lévő felépítményi részeket is megvásárolnak. Az adásvételi szerződés 5. pontja rögzíti, hogy az eladó az összes felépítményt is a vevők birtokába bocsátotta, azok tulajdonjogát is átruházta, az alkalmazott vételárhoz képest a felek bizonyosan tudtak arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett felépítmények értéke bekerülési költségen számolva is jóval meghaladta a 100.000.000,- Ft-ot. A felsorolt körülmények alapot adnak a Ptk. 200. § (2) bekezdésének alkalmazására, ez a szerződés ugyanis nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik, ezért semmis. Az alperesek az adásvételkor ingatlan-nyilvántartási állapot mögé bújva, azt kihasználva olyan szerződést kötöttek, mely szerint 5.050.000,- Ft bruttó vételáron veszik meg a több száz millió Ft forgalmi értéket képviselő ingatlankomplexumot. Az ügylet semmisségét eredményezi, hogy a

vevők az adásvételkor tudtak arról, ténylegesen az adásvétel tárgya döntő részben a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdona.

Az I. és VII. rendű alperesek az elsőfokú részítélet helybenhagyását kérték.

A II-VI. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú részítélet helybenhagyását kérték.

A felperes fellebbezése **alaptalan**.

A felperes elsődleges kereseti kérelmében arra hivatkozott, hogy a II-VI. rendű alperesek az ingatlanokon tulajdonjogot azért nem szerezhettek, mert azok részben vagy egészben az ő tulajdonában voltak. A felperes tulajdoni igényét arra alapította, hogy az I. rendű alperes ügyvezetőjeként az I. rendű alperes tulajdonában álló ingatlanokon 1995. előtti években folyt beruházások építtetője, finanszírozója nem a tulajdonos kft., hanem ő maga volt. Állította, hogy a beruházás megvalósítása során tett szerződéses nyilatkozatokat nem a kft. törvényes képviselőjeként, hanem a kft. tevékenységétől jól elkülöníthetően saját személyében tette meg. Előadása szerint ő maga volt az ingatlanokon megvalósult beruházások építtetője, következésképpen nem a kft. pénzeszközeit, hanem a saját vagyonát használta fel erre a célra. A tulajdonos és az építtető személyének elkülönülését azzal indokolta, hogy az I. rendű alperessel megállapodást kötött, melyben felhatalmazást, engedélyt kapott az építésre, a tulajdoni kérdéseket azonban nem rendezték. A hivatkozott megállapodást a perben a felperes csatolni nem tudta, ennek létét más bizonyíték sem erősítette meg. Nem bizonyította a felperes azt sem, hogy a hivatkozott megállapodást a hatósági eljárásban felhasználva valóban építtetőként járt el. Ezzel szemben az iratokhoz 26/2. szám alatt csatolt építési engedély nem a felperes, hanem az I. rendű alperesi kft. nevére szól, ennek értelmében a három ingatlanon megvalósuló „szabadidőközpont”-ot nem egy magánszemély, hanem a gazdálkodó szervezet létesítette.

A személyes anyagi erőforrás meglétét, felhasználását a felperes ugyancsak nem bizonyította. Állította, hogy ebben az időszakban megfelelő magánvagyonra volt, melyből rendszeresen a forráshiányos I. rendű alperesnek tagi kölcsönöket nyújtott. Úgy nyilatkozott, a szüleitől is kapott kifejezetten a perbeli beruházás megvalósításához „jelentős” anyagi támogatást. Ezen állítások sem kerültek bizonyításra, a felperes nem igazolta a tagi kölcsönök, de a szülői támogatás tényét sem.

A felperes szerint a felülepítmények létesítése mintegy 170.000.000,- Ft kiadással járt. Ilyen volumenű beruházásnál alapvető elvárás, hogy a releváns gazdasági események okiratolása, ide értve a pénzmozgást is, ellenőrizhető legyen. Ilyen kiindulópont mellett a felperest terhelte a perben a bizonyítás arra vonatkozóan, hogy nem az I. rendű alperes képviselőjeként, hanem saját nevében kért és kapott szerződési ajánlatokat, költségvetéseket, saját nevében kötött vállalkozási szerződéseket, vette át a munkákat, ilyen minőségben eljárva a nevére állították ki a számlákat is. A felsorolt releváns okirati bizonyítékokat a felperes nem tudta szolgáltatni. Csatolt ugyan a perben 96/F/1. szám alatt készpénzfizetési számlákat,

Gf.I.30.2272008/5.szám

(**7.tanú neve**) tanú vallomása szerint azonban ezek valótlan tartalmú iratok (104. számú jegyzőkönyv 6., 7. oldal). A tanúvallomásokat az elsőfokú bíróság helyesen értékelte, azok alapján nem lehetett olyan következtetésre jutni, hogy az I. rendű alperes ingatlanaira a

felperes ráépített, saját személyében kötött vállalkozási szerződéseket, és ezeket a munkákat a magánvagyonából finanszírozta volna. A felperes állításait cáfolta az I. rendű alperes iratainak könyvelését 1995. évtől végző **(6.tanú neve)**, aki előadta, hogy az I. rendű alperes könyvelésében az 1995-ig megvalósult szabadidőközpont beruházás a könyvelésben jól nyomon követhető volt, ennek beruházója a tulajdonos kft. volt. **(3.tanú neve)** tanú sem erősítette meg a felperes állításait, a szabadidőközpont és a raktár-irodaház esetében ugyanis úgy nyilatkozott, ezeknél a terveket az I. rendű alperes készítette, az építési engedélyt is a kft. szerezte be, a számlákat pedig a kft. nevére állították ki (86. számú jegyzőkönyv 9. oldal). Egyedül az ún. Vendégház tekintetében állította a tanú, hogy a felperes nevére állították ki a számlákat, ugyanakkor ez az a Vendégház, amely az 1997. április 2-i leltárfelvételi íven a kft. vagyonaként került kimutatásra (46/A/1/1. alatti melléklet), a hivatkozott számlák pedig nem állnak rendelkezésre.

A felsorolt körülményekre is figyelemmel helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a ráépítés ténye nem igazolt. Amennyiben a felperes az építkezés során valóban nyújtott tagi kölcsönöket az I. rendű alperesnek, a kölcsön visszafizetése iránti kötelmi igényét a felszámolási eljárásban érvényesíthette.

A II-VI. rendű alperesek a Ptk. 120. §-ában írtak alkalmazását kérték és állították, hogy a perbeli ingatlanokhoz felszámolási eljárás során jutottak, ami eredeti szerzőmódnak számít. Hatósági határozaton akkor alapul a tulajdonjog megszerzése, ha a felszámoló bíróság a benyújtott közbenső mérleg vagy zárómérleg kapcsán hozott jogerős végzésével az adós vagyonához tartozott ingatlanokat a hitelezői igény kielégítéseként a hitelező tulajdonába adja. Aki az ingatlant ilyen határozat útján jóhiszeműen megszerzi, tulajdonossá válik tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos (Bírósági Döntések Tára 2008/9/144. számú jogeset). Jelen esetben a tulajdonszerzés nem ilyen hatósági határozaton alapul. A felszámolási eljárás során a felszámoló nem hatóságként jár el, a pályázat, árverés eredményeként történő értékesítés ezért - eltérően a végrehajtási eljárástól - nem minősül a Ptk. 120. §-a szerinti hatósági árverésnek, vagyis a vevő tulajdonszerzése nem speciális, eredeti szerzés eredménye, hanem olyan átruházást eredményező szerződéskötési technika, amelyre a Ptk. szerződési jogi szabályai - így a szerződés érvénytelensége - a létrejött ügylet tekintetében is alkalmazhatók. Érvényesül az az elv is, hogy az ingatlan tulajdonjogát csak a tulajdonostól lehet megszerezni (Ptk. 117. § (1) bekezdés).

Más okból bizonyult volna a felperes keresete alaptalannak akkor is, ha a ráépítés tényét bizonyítani tudja. A Ptk. 116. § (1) bekezdése szerint, ha az ingatlantulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. Amennyiben a felperes részéről az I. rendű alperes ingatlanai vonatkozásában valóban ráépítés történt, tulajdoni igényét az eltelt évek alatt érvényesíthette volna, ez azonban az I. rendű alperessel szemben folyó felszámolás megindulásáig, illetve az ingatlanok értékesítéséig nem történt meg. Az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó Ptk-beli szabályokat

- 6 -

kiegészítik a tulajdonjog megszerzésére, átszállására, bejegyzésére vonatkozó ingatlan-nyilvántartási rendelkezések. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. CXLI. törvény (Inytv.) 5. § (4) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt

rangsorban megelőző, jóhiszemű jogszerzővel szemben. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek az minősül, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot (Inytv. 5. § (3) bekezdés). Ez a rendelkezés eleve alaptalanná teszi az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy tulajdonjog bejegyzésére irányuló igényét, amennyiben megállapítható, hogy a másik fél a tulajdonjogot - jelen esetben a II-VI. rendű alperesek - az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében, jóhiszeműen szerezte meg (Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégium véleménye az ingatlan átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről 3. pont, megjelent a Bírósági Határozatok 2005/9. számában, Bírósági Döntések Tára 2007/5/72. szám alatti jogeset). A fellebbezésében a felperes arra hivatkozott, hogy a II-VI. rendű alperesek tudtak arról, hogy a felülepítményeket ő létesítette, ezekkel összefüggésben ráépítés címén tulajdoni igénye áll fenn, ezt az állítását azonban az alperesek tagadásával szemben nem bizonyította. Nem merült fel a perben olyan adat, mely szerint a felperes bármilyen igényéről a hitelezők, köztük az alperesek tudomást szereztek volna, de ezt az igényt a felperes a megindult felszámolási eljárás ellenére nem is érvényesítette. A II-VI. rendű alperesek, mint hitelezők elővásárlási jogukkal élve szereztek meg a perbeli ingatlanok tulajdonjogát, a vételárat kiegyenlítették, így velük mint jóhiszemű visszterhes szerzőkkel szemben a felperes tulajdoni igényt nem érvényesíthetett.

A másodlagos kereseti kérelem tekintetében a felperes keresetőségi jogának hiányával kapcsolatos elsőfokú indokok helytállóak. A Ptk. 234. § (1) bekezdése szerint a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. Ez a rendelkezés azonban nem egy általános, korlátozás nélküli perlési jogosultságot biztosít, a semmis szerződéssel kapcsolatos perindítási lehetőséget a jogi érdekelttség, vagy a perlési jogosultságot biztosító törvényi felhatalmazás alapozza meg. Az I. rendű alperes ingatlanainak értékesítése felszámolási eljárás során történt, a felszámoló a felszámolási vagyron körébe tartozó vagyontárgyakat értékesített, ezért a megkötött szerződés semmisségére közvetett érdekelttsége folytán olyan személy hivatkozhat csak, akinek a felszámolási eljárásban megjelenített jogi érdeke fűződik az eredeti állapot helyreállításához. A felperes a felszámolási eljárásban hitelezőként nem szerepel, így a jogi érdekelttsége nem áll fenn. Ezen túlmenően a felperes tagi, ügyvezetői minőségében sem rendelkezik perlési jogosultsággal. Nem minősül ugyanis olyan külső személynek, aki a jogi személytől elkülönült jogi érdekelttséggel rendelkezik. A társaság tagja, ügyvezetője a saját társasága által megkötött szerződés tekintetében külső harmadik személynek nem tekinthető. Ilyen jogosultság hiányában a társaság tagja által a társaságot megillető igény iránt indított keresetet el kellett utasítani (Szegedi Ítéltábla Polgári Kollégiumának 2/2005. (VI.17.) számú kollégiumi ajánlása I. pont, közzétéve: Bírósági Döntések Tára 2005/10. számában, Bírósági Határozatok 1997/3/124., Bírósági Döntések Tára 2003/2/15. és 2004/10/99. számú jogesetek).

- 7 -

Gf.I.30.2272008/5.szám

Mindezek mellett nincs olyan jogszabályi felhatalmazás sem, melyre figyelemmel a felperes keresetőségi joga fennállna. A perbeli legitimáció hiánya miatt a felperes által felhozott semmisségi ok (Ptk. 200. § (2) bekezdés 2. fordulat) érdemben nem volt vizsgálható.

A fentiek alapján a felperes nem tudta bizonyítani az adásvételi szerződés Ptk. 227. § (2) bekezdése szerinti semmisségét, tulajdoni igényt a jóhiszemű, visszterhes szerző alperesekkel szemben nem érvényesíthetett, érdemi hivatkozásai is megalapozatlanok voltak, a Ptk. 200. § (2) bekezdés második fordulata tekintetében pedig perlési jogosultság, keresetösségi jog hiányában bizonyult a keresete alaptalannak.

A fent kifejtettek értelmében az ítélőtábla az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a pernyertes alperes másodfokú eljárási költségét, melynek összegét az ítélőtábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pont, valamint (5) bekezdés alapján határozta meg.

Szeged, 2008. október hó 10. napján

Dr. Mányoki Zsolt sk.
a tanács elnöke

Dr. Hámori Attila sk.
táblabíró

Dr. Kiss Gabriella sk.
táblabíró