

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Szegedi Ítéltábla a Tarr Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Tarr Imre ügyvéd) által képviselt **felperes neve (címe)** alatti székhelyű felperesnek - az Imre és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bugya József ügyvéd) által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** alatti székhelyű I. r., az ugyancsak az Imre és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bugya József ügyvéd) által képviselt a **II.rendű alperes neve (címe)** alatti székhelyű II. r., és dr. Subasicz Éva ügyvéd által képviselt **NEMZETI FEJLESZTÉSI ÉS GAZDASÁGI MINISZTERIUM** 1055 Budapest, Honvéd u. 13-15. szám alatti székhelyű III. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2009. június 23. napján kelt 9.G.40.308/2007/64. számú ítélete ellen az I. és a II. r. alperesek 65. és a III. r. alperes 66. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben**, az alábbiak szerint újrászövegezve **megváltoztatja**.

Elrendeli a ... hrsz. alatt nyilvántartott **1. sz. ingatlan** tulajdoni lapján a II. r. alperes (...) javára a ... Közzeti Földhivatal 41016/3/2006.08.04. számú határozatával adásvétel jogcímén bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjog törlését - az I. r. alperes (...) javára a 39279/2/2005.09.02. számú földhivatali határozattal bejegyzett 1/1 tulajdoni illetőségre vonatkozó, megelőző jogszerzésre is kiterjedően - érvénytelenség jogcímén, továbbá a III. r. alperes jogelődje (Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium 1051 Budapest, József Attila u. 2-4.) javára a 41176/2/2006.09.04. számú földhivatali határozattal bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlését ugyancsak érvénytelenség jogcímén és egyidejűleg a felperes (...) 1/1 arányú tulajdonjogának visszajegyzését eredeti állapot helyreállítása jogcímén.

- 2 -

Megkeresi a ... Közzeti Földhivalt az **1. sz. ingatlant** érintő jogokra vonatkozó bejegyzések fentiek szerinti törlésének, illetve visszajegyzésének az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése végett.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. r. alperesnek 22.500.000.- (Huszonkettőmillió-ötszázezer) Ft-ot.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 900.000.- (Kilencszázezer) Ft elsőfokú és 450.000.- (Négyszázötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

A per tárgyi illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000.- (Kilencszázezer) Ft elsőfokú és további 900.000.- (Kilencszázezer) Ft másodfokú eljárási illetéket az alperesek kötelesek egyetemlegesen megfizetni az illetékes állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS :

A felperesi gazdasági társaság tulajdonát képezte a **1. sz. ingatlan címe** alatti tanya és gyepek (legelő) megjelölésű, 5442 m² területű ingatlan. A társaság tagjai **személy-1** és **személy-2** voltak.

A Bács-Kiskun Megyei Bíróság 11.Fpk..../9. számú határozatával a felperes felszámolását rendelte el 2005. április 9-i kezdő időponttal. Felszámolóként az **/felszámoló szervezet neve/-t** jelölte ki, amelynek felszámolóbiztos **/felszámolóbiztos neve/** volt.

A felszámoló a Céglőny 2005. augusztus 4-i számában pályázati felhívást tett közzé - többek között - a fenti ingatlan értékesítésére 50.000.000.-Ft + áfa vételár mellett, amelyre kizárólag az I. r. alperes tett ajánlatot 15.000.000.-Ft + áfa összegben. A pályázat felbontásának napján, 2005. augusztus 22-én, a felszámolóbiztos tájékoztatta az I. r. alperest, hogy a pályázatot a vételár alacsony volta miatt elfogadni nem tudja, és felhívta, hogy rövid időn belül magasabb vételárra tegyen ajánlatot. Ennek alapján augusztus 24-én az I. r. alperes újabb, 18.000.000.-Ft + áfa összegre vonatkozó ajánlatot tett, amelyet a felszámolóbiztos elfogadott, s a 2005. augusztus 26. napján kelt szerződéssel a perbeli ingatlant eladta az I. r. alperesnek 18.000.000.-Ft + áfa vételárért. Az adásvételi szerződés 13/A. pontjában rögzítettek szerint a szerződő felek meghatalmazták **személy-3** ügyvédet a szerződés összeállításával, megszerkesztésével, valamint a tulajdonjog átvételéhez szükséges mindennemű eljárás lefolytatásával. A szerződés alapján az I. r. alperes megfizette a vételárat a felperesi felszámolónak, s tulajdonjoga - a

- 3 -

Gf.II.30.475/2009/5. szám

felperes tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - 2005. szeptember 2. napján bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba. Az erre vonatkozó 39279/2/2005. számú közigazgatási határozatot a földhivatal az okiratszerkesztő ügyvédnek kézbesítette, aki azt 2005. október 20. napján átvette.

Az I. r. alperesi gazdasági társaság a **cég-1** gazdasági társaságból kiválással alakult 2004. április 15-én, cégnyilvántartásba történő bejegyzésére 2005. június 30-i hatállyal került sor. A társaságnak az alapítástól kezdődően tagja **személy-4**. A II. r. alperesi gazdasági társaság 2004. július hó 7. napján alakult, tagja **személy-2** - aki a jelen per felperesének is tagja - a megalakulástól 2005. április 1. napjáig tagja volt továbbá **személy-4** is.

A II. r. alperes a **személy-2** tulajdonában álló, s mind a felperesi mind az alperesi társaság székhelyeként bejegyzett **2.sz. ingatlanon** bentlakásos öregek otthona megvalósítását tervezte. E célra 48.000.000.-Ft vissza nem térítendő állami támogatást nyert pályázat útján 77.500.000.-Ft saját forrás biztosítása mellett. Utóbb - a II. r. alperes kezdeményezésére - 2006. augusztus 29. napján a támogatási szerződést a felek akként módosították, hogy a beruházás új helyszínen, a jelen per tárgyát képező **1. sz. ingatlanon** kerül megvalósításra. A módosított támogatási szerződés 10. b. pontja alapján a III. r. alperes jogelődje javára a földhivatal 2006. szeptember 4. napján 72.000.000.-Ft és járulékai erejéig jelzálogjogot valamint elidegenítési és terhelési tilalmat jegyzett be az ingatlan-nyilvántartásba a támogatási szerződéssel érintett ingatlan tulajdoni lapjára.

Időközben a II. r. alperes a 2006. május 15. napján kelt adásvételi szerződéssel 50.000.000.-Ft vételárért megvásárolta a perbeli ingatlant, tulajdonjoga 2006. augusztus 4. napján bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

A felszámoló **/felszámoló szervezet neve/** ellen 2007. március 1-jei kezdő időponttal felszámolási eljárás indult, erre tekintettel a felperes részére új felszámolót jelöltek ki.

A felperes a 2007. november 7. napján előterjesztett keresetében az I. r. alperessel 2005. augusztus 26. napján kötött, valamint az I. és a II. r. alperesek között 2006. május 15. napján létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását, s az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítása keretében az I. és a II. r. alperesek tulajdonjogának törlését, a III. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlését, tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási visszajegyzését, továbbá a II. és III. r. alperesek ennek tűrésére kötelezését kérte. Nem vitatta, hogy az eredeti állapot helyreállítása esetén az I. r. alperesnek visszajár az általa teljesített vételár, amelyet álláspontja szerint hitelezői igényként érvényesíthet a felszámolási eljárásban. A

- 4 -

szerződés érvénytelenségét elsődlegesen feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással kérte megállapítani, rámutatva arra, hogy az ingatlan valós piaci értéke az I. r. alperessel kötött szerződés szerinti 18.000.000.-Ft + áfa értéket lényegesen meghaladja, a felperes ellen indult végrehajtási eljárásban az 65.000.000.-Ft-ban került megállapításra, sőt 95.000.000.-Ft-os értékmegjelölést tartalmazó értékbecslés is készült. Másodlagosan arra hivatkozott, hogy a felperes és az I. r. alperes közötti szerződés jogszabályba, nevezetesen a Cstv-nek a felszámolási vagyon értékesítésére vonatkozó 49. § (1)

bekezdésébe ütközik, mivel a korábbi felszámoló a valós forgalmi értéknek mintegy 1/3-áért, pályázati eljárásen kívül elfogadott vételi ajánlat alapján értékesítette az ingatlant. E mellett álláspontja szerint mindkét perbeli adásvételi szerződés a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzési korlátozásba ütközik, a szerint ugyanis a belföldi jogi személy I. és II. r. alperesek a termőföldnek minősülő perbeli ingatlan tulajdonjogát nem szerezhetik meg. Véleménye szerint az I. r. alperessel kötött adásvételi szerződés az I. r. alperes cégszerű aláírásának hiányában érvényesen nem jött létre, s további semmisségi okként jelölte meg a szerződés jóerkölcsbe ütköző voltát. E vonatkozásban arra hivatkozott, hogy a felperes, illetve a II. r. alperes közötti tulajdonosi, személyi és egyéb összefonódások, időbeli egyezések alapján az a következtetés vonható le, miszerint az I. r. alperes kifejezetten azzal a céllal került létrehozásra, hogy közbülső vevőként a korábban eljáró felperesi felszámolóval összejátszva kimentse a felszámolási vagyona tartozó ingatlant, majd azt a vele összefonódásban álló II. r. alperes részére értékesítse. Érvelése szerint sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat az a tény, hogy az ingatlan a felszámolás alatt álló felperes volt tulajdonosának részbeni tulajdonába került vissza.

Az I. és a II. r. alperesek a kereset elutasítását kérték. Védekezésük szerint a felperes az arra nyitvaálló határidőn túl támadta meg a felperes I. r. alperessel kötött adásvételi szerződését. Kifejtették továbbá, hogy a perbeli esetben a felszámolás alatt történt értékesítésről van szó, amely kényszerértékesítés, az e körben elért vételár ún. versenyár, ami az aránytalanság lehetőségét is magában foglalja. Hangsúlyozták, hogy csupán az I. r. alperes nyújtott be pályázatot, adott körülmények között tehát az általa felajánlott volt az elérhető legmagasabb vételár, ezért a szerződés nem ütközhet a Cstv. 49. § (1) bekezdésébe sem. Érvelésük szerint a perbeli ingatlan tanyának minősül, nem pedig termőföldnek, így tulajdonjoga jogi személy által is megszerezhető. Vitatták, hogy a szerződések jóerkölcsbe ütköznének. E körben kiemelték, hogy az I. r. alperessel egyidejűleg a **cég-1**-ből a **cég-2** is kivált, az I. r. alperes a perbeli ingatlant ingatlanforgalmazási tevékenysége körében vásárolta meg és mintegy egy év elteltével értékesítette a II. r. alperesnek, amely azt közvetlenül is megvásárolhatta volna, s mindez cáfolja az I. r. alperes projektcég jellegét. Véleményük szerint nincs ügydöntő jelentősége annak, hogy az eladó és a vevő gazdasági társaságok tulajdonosi struktúrájában időbeli eltéréssel átfedés volt. Hangsúlyozták, hogy a felperes és az I. r. alperes közötti szerződés érvénytelensége esetén sem lehetséges az eredeti állapot helyreállítása, tekintve, hogy az ingatlan-nyilvántartási

Gf.II.30.475/2009/5. szám

törlési per megindítására rendelkezésre álló határidőt a jóhiszemű közvetett jogszerzőnek minősülő II. r. alperessel szemben a felperes elmulasztotta, e mellett a felperes tulajdonjogának visszajegyzésére csak akkor kerülhetne sor, ha a felperes egyidejűleg kamataival együtt visszafizetné az I. r. alperesnek a vételárat, s megtérítené a II. r. alperes által végzett értéknövelő beruházások költségét.

A III. r. alperes ellenkérelmében előadta, hogy az ingatlant terhelő jelzálogjog törléséhez csak abban az esetben járul hozzá, ha a II. r. alperes igazolja, hogy a támogatási szerződésből eredő valamennyi kötelezettségét maradéktalanul teljesítette.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elrendelte a perbeli ingatlan tekintetében a felperes tulajdonjogának tehermentes ingatlan-nyilvántartási visszajegyzését. A II. és a III. r. alpereseket ennek tűrésére, a felperest pedig arra kötelezte, hogy tulajdonjoga bejegyzésével egyidejűleg fizessen meg az I. r. alperesnek 22.500.000.-Ft-ot. Kötelezte továbbá az alpereseket 900.000.-Ft le nem rótt eljárási illeték és 900.000.-Ft felperesi perköltség egyetemlegesen történő megfizetésére. Határozatának indokolása szerint a Cstv. 49. § (1) bekezdésére alapított kereset a 30 napos jogvesztő határidő elmulasztása miatt alaptalan, s nem fogadható el az I. r. alperessel kötött szerződés létre nem jöttére való felperesi hivatkozás sem. Az ezt meghaladóan előterjesztett érvénytelenségi okok közül a feltűnő aránytalanságra alapított kérelmet nem vizsgálta, rámutatva arra, hogy ezen érvénytelenségi ok elbírálása szakértői bizonyítás elrendelését tenné szükségessé, ezt azonban mellőzhetővé teszi, hogy a felperes által megjelölt egyéb okok a semmisséget megalapozzák. Elfogadta ugyanis azt a felperesi érvelést, miszerint a per tárgyát képező ingatlan termőföldnek minősül, amelynek tulajdonjogát jogi személy nem szerezheti meg, ezért mindkét adásvételi szerződés a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 6. § (1) bekezdésébe ütközik. Megállapította továbbá, hogy a felszámoló által az I. r. alperessel kötött adásvételi szerződés a megkötése körülményeire - így a felszámolási vagyon értékesítésére irányadó jogszabályi rendelkezések megsértésére, az alacsony vételárra és a szerződéssel érintett cégek közötti személyi összefonódásokra tekintettel - jóerkölcsbe ütközik, s ez okból is semmis. Rámutatott, hogy a felperes és az I. r. alperes közötti szerződés érvénytelensége folytán a II. és a III. r. alperes származékos jogszerzése is érvénytelen. Kifejtette, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot csak úgy állapítható helyre, ha a felperes tehermentes ingatlant kap vissza, ezért a II. és a III. r. alperesek tulajdonjogának, illetve jelzálogjogának törlése kapcsán vizsgálta a törlési per feltételeinek fennállását. Arra az álláspontra helyezkedett, hogy a II., illetve a III. r. alperesek jóhiszemű jogszerzőnek nem minősültek, figyelemmel arra, hogy a szerződéskötés során jogi képviselővel jártak el, így kellő ismerettel kellett arról rendelkezniük, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan termőföldnek minősül, és mint ilyen, tulajdonszerzési korlátozás alá esik. Erre figyelemmel - álláspontja szerint - a felperesnek a keresetindításra az Inytv. 63. § (2) bekezdése alapján az I. r. alperes javára történő tulajdonjog bejegyzésétől számított 3 év állt

- 6 -

rendelkezésre, amely határidőn belül a felperes keresetét előterjesztette. Minderre tekintettel rendelkezett a II. r. alperes tulajdonjogának, továbbá a III. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törléséről és a felperes tulajdonjogának visszajegyzéséről. Kifejtette, hogy az eredeti állapot helyreállítása körében a felperes köteles visszafizetni az I. r. alperes által teljesített vételárat akként, hogy a felek egyidejű teljesítésre kötelesek, ami oly módon realizálható, hogy a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási visszajegyzésével történik meg lényegében az I. r. alperes részéről a teljesítés felajánlása, amelyet követően az I. r. alperes a felszámolási eljárás keretein belül hitelezői igényként érvényesítheti a vételár visszafizetésére

vonatkozó követelését. Rámutatott továbbá, hogy az eredeti állapot helyreállítása körében nincs lehetőség a II. r. alperes által végzett értéknövelő beruházások megtérítésére. Utalt arra, hogy a II. r. alperes az ezzel kapcsolatos igényét az I. r. alperessel szemben érvényesítheti.

Az ítélet ellen az alperesek éltek fellebbezéssel, amelyben elsődlegesen az elsőfokú bíróság határozatának megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak újabb eljárás lefolytatására és újabb határozat hozatalára utasítását kérték. Változatlanul vitatták, hogy a per tárgyát képező ingatlan termőföldnek minősül. Utaltak arra, hogy ellenkező álláspont esetén a tulajdonszerzési korlát a felperes vonatkozásában szintén fennállna, ezért a felperes javára sem lehetne az ingatlan tulajdonjogát visszajegyezni. Az I. és a II. r. alperesek hangsúlyozták, hogy az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, miszerint a felszámoló az irányadó 120 napos határidőt túllépve kezdte meg a felszámolási vagyron értékesítését. Véleményük szerint a felszámoló összes körülmény mérlegelésén alapuló értékesítési döntése nem minősülhet jóerkölcsbe ütközőnek, amennyiben magatartása sérti a hitelezői érdekeket, ez legfeljebb a felszámoló kártérítési felelősségét alapozhatja meg. Álláspontjuk szerint az I. és a II. r. alperesek közötti szerződés jóerkölcsbe ütköző voltát nem alapozza meg sem az, hogy az I. r. alperes magasabb áron értékesítette az ingatlant, mint amennyiért azt kényszerértékesítés során megszerezte, sem az, hogy a szerződést egymással korábbról üzleti kapcsolatban álló személyek tagságával működő társaságok kötötték meg. A II. és a III. r. alperes hangsúlyozták, hogy az ingatlanra vonatkozó tulajdon- illetve jelzálogjogukat az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva, ellenérték fejében szerezték, így jóhiszeműségük nem vitatható. Az I. és a II. r. alperes véleménye szerint a felperes tulajdonjoga csak akkor jegyezhető vissza, ha a felperes igazolja, hogy a megfizetett vételár összegével elszámolt. Érvelésük szerint az elsőfokú bíróságnak az eredeti állapot helyreállítása körében vizsgálnia kellett volna a II. r. alperes által elvégeztetett értéknövelő beruházások körét és rendelkezni kellett volna annak megtérítéséről, a tulajdonjog visszajegyzésével ugyanis az értéknövelő beruházás nem az I. r. alperesnél, hanem a felperesnél jelentkezik, aki azzal jogalap nélkül gazdagodik a II. r. alperes rovására.

- 7 -

Gf.II.30.475/2009/5. szám

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját fenntartotta, s egyben kiegészítette azzal, hogy a bíróság csak a per tárgyát képező szerződések semmisségét vizsgálhatja, a felperesi tulajdonszerzést megalapozó szerződés érvénytelenségének vizsgálata az elsőfokú bíróság részéről a kereseti kérelmen való túlterjeszkedést jelentené. Kifejtette, amennyiben az alperesek jóhiszemű jogszerzőnek minősülnek, úgy az Alkotmánybíróság 51/2009. AB. számú határozata alapján a felperes számára 3 éves határidő állt

rendelkezésre a perindításra. Egyebekben rámutatott arra, hogy az Inytv. 63. § (2) bekezdése nem vonatkozik arra az esetre, ha az újabb jogosult jogszerzését megalapozó szerződés önmagában is érvénytelen. Hangsúlyozta, hogy vagyonát csak a perbeli ingatlan képezi, így csak az ennek értékesítéséből befolyt összegből tudja megfizetni az I. r. alperesnek visszajáró vételárat.

A fellebbezések **alaptalanok.**

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli adásvételi szerződések jogszabályba ütköznek, s ez okból a Ptk. 200. § (2) bekezdése értelmében semmisek. Tény ugyanis, hogy a felperes és az I. r. alperes, valamint az I. és a II. r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant a földhivatal 3 alrészletként tartja nyilván: egyet kivett tanyaként 1923 m² területtel, kettőt pedig gye (legelő) művelési ágban 1931 és 1588 m² területnagysággal. Ezek az alrészletek azonban ugyanannak a földrészletnek, mint önálló ingatlannak az egyes részegységei, amelyeknek minden részén azonosak - és csak azonosak is lehetnek - a tulajdoni viszonyok az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 11. § (1) bekezdés a/ pontja értelmében. Ebből következően az egyik alrészletet érintő tulajdonszerzési korlátozás a másik alrészletre is kihat, hiszen a tulajdonszerzési korlátozással nem érintett alrészlet tulajdonjoga önállóan, a másik alrészletre vonatkozó tulajdonjogtól függetlenül nem szerezhető meg. Jelen esetben az ingatlan gye (legelő) művelési ágban nyilvántartott alrészletei a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Ttv.) 3. § a/ pontja értelmében termőföldnek minősülnek, amelynek tulajdonjogát belföldi jogi személy nem szerezheti meg (Ttv. 6. § (1) bekezdés). Kétségtelen, hogy a Ttv-ben meghatározott fenti tulajdonszerzési korlátozás a tanyaként nyilvántartott földrészletre nem vonatkozik, így nincs jogszabályi akadálya annak, hogy belföldi jogi személy tanya ingatlan tulajdonjogát megszerezze, feltéve, hogy az érintett tanyát az ingatlan-nyilvántartás önálló ingatlanként tünteti fel. Jelen esetben azonban a perbeli ingatlan felülepítménnyel érintett része nem önálló ingatlan, amin nem változtat az a körülmény sem, hogy a földrészlet teljes területe nem haladja meg azt a maximális földterületet (6000 m²), amely adott esetben egy tanyához kapcsolódhat. A per tárgyát képező ingatlannak ugyanis nem a teljes területe tartozik a tanyához, a gye (legelő) művelési ágban nyilvántartott 1931 és 1588 m² területű alrészletek termőföldek, s az ezekre vonatkozó tulajdonszerzési korlátozás miatt az alperesek, mint belföldi jogi

- 8 -

személyek, az egy hrsz-on - tanya és gye (legelő) alrészletként - nyilvántartott ingatlan tulajdonjogát nem szerezhetik meg (KGD. 2005. 104. számú jogeset).

Ugyancsak helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes és az alperes, valamint az I. és a II. r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközik, s ez okból is semmis (Ptk. 200. § (2) bekezdés). Arra ugyan valóban tévesen hivatkozott az elsőfokú bíróság - nyilvánvaló számítási hibára visszavezethetően -, hogy a felszámoló a felszámolási vagyon értékesítésének megkezdésére a Cstv. 49. § (2) bekezdésében előírt 120 napos határidőt túllépve tette közzé az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást, ettől eltekintve is helytállóan jutott azonban arra a következtetésre, hogy a perbeli adásvételi szerződések sértik az általános társadalmi

megítélés szerinti erkölcsi normákat. Az ítéletábra osztja azt a felperesi álláspontot, miszerint a két adásvételi szerződés megkötésének körülményei - nevezetesen a felperes, valamint az I. és a II. r. alperes egyes tagjai, illetőleg tisztségviselői közötti személyes kapcsolatok, az ismételt pályáztatás vagy árverés megkísérlésének mellőzése, a nyilvános értékesítésre vonatkozó szabályok megsértése, a pályázati kiírásban feltüntetethez képest kirívóan alacsony vételár, a felszámolás alatt álló cég és az ingatlant az I. r. alperes közbejöttével megszerző II. r. alperes közötti személyi összefonódás - a felszámoló, valamint az I. és a II. r. alperes szerződéskötésnél közreműködő képviselői közötti - a hitelezői érdekeket súlyosan sértő - háttéralkura utalnak, ami a közfelfogásban tükröződő erkölcsi normák szerint tisztességtelen és elfogadhatatlan.

Ugyancsak helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az érvénytelenség Ptk. 237. §-ában meghatározott lehetséges jogkövetkezményei közül a perbeli esetben a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítása alkalmazható, ami a II. r. alperes tulajdonjogának, az I. r. alperes megelőző tulajdonjogának és a III. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törlésével, a felperes tulajdonjogának visszajegyzésével, továbbá a felperes által felvett vételár I. r. alperes részére történő visszafizetésével érhető el.

Az alperesek tulajdon-, illetve jelzálogjogának törölhetősége szempontjából ugyanakkor vizsgálni kellett a törlés jogszabályi feltételeinek fennállását. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett valamely jog törlésére és az eredeti jog visszajegyzésére sor kerülhet egyrészt a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége miatt a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján az ott meghatározott jogkövetkezményként, másrészt a tulajdonjog védelme érdekében érvényesített ún. telekkönyvi igény alapján az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a/ pontjának hatálya alá tartozó törlési kereset eredményeként. Amennyiben a felperes az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjog vagy egyéb jog törlését és tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzését a törölni kért jogok alapjául szolgáló szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeként kéri eredeti állapot helyreállítása jogcímén, keresete nem törlési, hanem érvénytelenségi kereset, s így keresetiségi joga nem az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a.) pontján, hanem a Ptk. 234. § (1) bekezdésén és 237. § (1)

- 9 -

Gf.II.30.475/2009/5. szám

bekezdésén alapul. Abban az esetben viszont, ha a felperes keresete az érvénytelen szerződésen alapuló bejegyzést követő további jogszerzők tulajdon- vagy egyéb jogának törlésére és egyben tulajdonjoga visszajegyzésére irányul, érvénytelenségi keresete egyben törlési kereset is, így arra a törlési per szabályai is irányadók, feltéve, hogy a kereset a további jogszerzések érvénytelenségének okaként a közvetlen jogszerző javára szóló bejegyzés érvénytelenségét jelöli meg. Amennyiben viszont a közvetett jogszerző ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joga nem kizárólag jogelődje jogszerzésének érvénytelensége miatt minősül érvénytelen bejegyzésnek, hanem ezen túl, illetve ettől függetlenül is érvénytelen a jogszerzése alapjául szolgáló jogügylet, a felperes - keresetiségi jogának fennállása esetén - közvetlenül a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján is követelheti a közvetett jogszerző jogának ingatlan-nyilvántartásból való törlését, feltéve, hogy a törlés feltételei az esetleges további közvetett jogszerzők tekintetében is fennállnak.

Jelen esetben a felperes az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítására irányuló igényét a közte és az I. r. alperes közötti, valamint az I. és a II. r. alperesek egymás közötti szerződésének érvénytelenségére alapította, így keresete alapvetően kötelmi jogi érvénytelenségi kereset. Az érintett adásvételi szerződések - a korábban indokoltak szerint - semmisek, s miután a semmis szerződés érvénytelenségére határidő nélkül lehet hivatkozni (Ptk. 234. § (1) bekezdés), nem ütközik akadályba annak megállapítása, miszerint mind az I. r., mind a II. r. alperes tulajdonjoga érvénytelen bejegyzés alapján került feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásban. Tekintettel azonban arra, hogy a II. r. alperes tulajdonjogának bejegyzése alapján további megszerzés is történt (bejegyzésre került a III. r. alperes jelzálogjoga és a javára szóló elidegenítési és terhelési tilalom), az I. r. alperes tulajdonjoga visszajegyzésének feltétele a III. r. alperes, mint közvetett megszerző javára vonatkozó bejegyzés törölhetősége.

Az Inyvtv. közvetett megszerzővel szemben indítható törlési perre vonatkozó 63. § (2) bekezdésének - 2009. április 28. napjáig hatályos, de jelen ügyben még alkalmazandó rendelkezése értelmében azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet a kézbesítéstől számított 60 nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A bejegyzéstől számított 3 év alatt lehet a törlési keresetet megindítani, ha kézbesítés nem történt. Az idézett rendelkezésből következően a törlési per megindítását - az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően - csak a jóhiszemű közvetett megszerző tekintetében köti a jogalkotó határidőhöz. Amennyiben a további megszerző nem tekinthető jóhiszeműnek, az eredetileg érvénytelen bejegyzés és az azon alapuló, azt követő bejegyzések törlését a további megszerzés nem akadályozza. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű megszerzőnek az minősül, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerzett jogot (Inyvtv. 5. § (3) bekezdés). Az "ingatlan-nyilvántartásban bízva" kitétel azt jelenti, hogy a megszerző nem tudott és a körülmények alapján nem is kellett tudnia arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adott jog, tény vagy adat nem felel meg a valóságnak, illetve, hogy annak helyességéhez kétség fér.

- 10 -

Az ítélet tábla nem osztja az elsőfokú bíróság álláspontját a III. r. alperes szerződési magatartásának megítélését illetően. Tény ugyanis, hogy a földhivatal mind a felperes, mind a II. r. alperes tulajdonjogát bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba, az pedig nem volt elvárható a III. r. alperestől, hogy a II. r. alperesre vonatkozó tulajdonszerzési korlátozást, s ennek folytán a II. r. alperes bejegyzett tulajdonjogának alapjául szolgáló szerződés érvénytelenségét felismerje. Miután más peradat sem utal arra, miszerint a III. r. alperesnek fel kellett volna ismernie, hogy az ingatlan-nyilvántartás nem a valóságnak megfelelően tünteti fel az ingatlan tulajdonjogi helyzetét, figyelembe véve továbbá, hogy a jelzálogjog alapítására ellenérték fejében került sor, a III. r. alperes jóhiszemű megszerzőnek minősül, s ennek megfelelően vele szemben a törlési per az eredetileg érvénytelen bejegyzés, azaz az I. r. alperes tulajdonjoga bejegyzésétől számított 60 napon, illetve 3 éven belül indítható meg attól függően, hogy az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló földhivatali határozat a tulajdonjogában sérelmet szenvedett felperes részére kézbesítésre került-e. Téves ugyanis a felperesnek az a fellebbezési ellenkérelemben tett észrevétele, miszerint az Alkotmánybíróság 51/2009. számú

határozata folytán a jóhiszemű jogszerzőkkel szemben minden esetben 3 éven belül indítható meg a törlési per. Az Alkotmánybíróság az Inyvt. 63. § (2) bekezdésének 60 napos határidőre vonatkozó rendelkezését határozata közzétételének napjával (2009. április 28.) semmisítette meg, ami az Alkotmánybíróságról szóló 1989. évi XXXII. törvény 42. § (2) bekezdése értelmében azt jelenti, hogy a megsemmisítés nem érinti a határozat közzététele előtt létrejött jogviszonyokat, s a belőlük származó jogokat és kötelezettségeket. A III. r. alperes jelzálogjoga, valamint a javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom az alkotmánybírósági határozat közzététele előtt került bejegyzésre, így jelen perben még az Inyvt. 63. § (2) bekezdésének a fentebb idézett eredeti szövege az irányadó, következésképpen vizsgálandó, hogy az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozat a felperes részére kézbesítésre került-e. Az elsőfokú bíróság által beszerzett földhivatali iratokból kétséget kizáróan megállapítható, hogy a földhivatal a felperes tulajdonjogának törléséről és az I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzéséről rendelkező határozatát kizárólag az okiratszerkesztő ügyvédnek, **személy-3-nak** kézbesítette. Ez a kézbesítés azonban a felperes vonatkozásában nem tekinthető joghatályosnak. A földhivatali eljárásra irányadó, s jelen ügyben még alkalmazandó 1957. évi IV. törvény (Áe.) 18. §-a értelmében az ügyfél helyett ugyan meghatalmazottja is eljárhat a közigazgatási eljárásban, s ha az ügyfélnek meghatalmazottja van, az iratokat a meghatalmazott részére kell kézbesíteni, **személy-3** azonban nem tekinthető a felperest a földhivatali eljárásban képviselni jogosult meghatalmazottnak. Az adásvételi szerződésbe foglalt meghatalmazás szövegéből ugyanis nem tűnik ki egyértelműen, hogy a szerződő felek csak a megállapodásuk megszövegezésével bízták meg közösen az okiratszerkesztő ügyvédet, vagy a közösen adott megbízás a földhivatali eljárásban való képviselőikre is kiterjedt. Miután azonban a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez alapvetően az I. r. alperesnek fűződött érdeke, a jognyilatkozatok értelmezésének Ptk. 207. § (1) bekezdésében foglalt szabályát is figyelembe véve az ítéltábla álláspontja szerint a közös megbízás csak a szerződés írásba foglalására vonatkozott, s a földhivatali ügyintézésre csupán az I. r. alperes

- 11 -

Gf.II.30.475/2009/5. szám

adott meghatalmazást az ügyvédnek. Ellenkező értelmezés esetén viszont a földhivatali eljárásban való képviselőre szóló közös meghatalmazás érvénytelen. Az eladó és a vevő érdekei ugyanis a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése során ellentétesek, következésképpen a Ptk. 221. § (3) bekezdése értelmében ugyanaz a személy nem képviselheti mindkettőjüket. Annak nincs jelentősége, hogy a felperes esetleg tudomást szerezhetett az I. r. alperes tulajdonjogát bejegyző földhivatali határozatról az okiratszerkesztő ügyvédtől. Az Inyvt. 63. § (2) bekezdése szerint ugyanis joghatás a kézbesítéshez fűződik, s a határozat kézbesítését sem a földhivatal közlése, sem a tudomásra jutás nem pótolja (EBH. 2008/1866.). Mindez azt jelenti, hogy az eredetileg érvénytelen bejegyzés felperes részére történő joghatályos kézbesítésének hiányában a felperes a III. r. alperessel szemben 3 éven belül volt jogosult a törlési pert megindítani, amely perindítási határidőt nem mulasztotta el.

Megjegyzzi az ítéltábla, hogy a II. r. alperes tulajdonjoga törlésének feltételei - a III. r. alperes kapcsán részletezettek szerint - a törlési per szabályai szerint is fennállnak.

Minderre tekintettel az I. és a II. r. alperes javára szóló bejegyzések érvénytelensége folytán a III. r. alperes javára szóló bejegyzés is megdől, így nincs akadálya a II. r. alperes ez idő szerint bejegyzett tulajdonjoga, az I. r. alperes javára ezt megelőzően bejegyzett tulajdonjog valamint a III. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törlésének és az ezen érvénytelen bejegyzéseket megelőző ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításával a felperes tulajdonjoga visszajegyzésének. Ebből a szempontból nincs jelentősége annak a körülménynek, hogy a jogi személy felperes maga is tulajdonszerzési korlátozás alá esik, így sem a jelenleg, sem a tulajdonszerzésekor hatályos jogszabályi rendelkezések értelmében nem szerezhette meg termőföld tulajdonjogát. A Pp. 3. § (2) bekezdés szerint a bíróság - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. Ez a szabály kizárja, hogy a bíróság a felek alanyi jogaival rendelkezzen, így a semmisség hivatalbóli észlelése esetén is csak erre irányuló kereseti vagy viszontkereseti kérelem alapján vonhatja le az érvénytelenség jogkövetkezményeit (1/2005 PK vélemény). Jelen pernek a felperes tulajdonszerzésének alapjául szolgáló szerződés nem tárgya, így a felperesre vonatkozó tulajdonszerzési korlátozás a perbeli jogvita elbírálása során nem volt figyelembe vehető.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítása anyagi jogi szempontból egységes: a felperes akkor követelheti eredményesen a neki visszajáró szolgáltatást, ha egyben vállalja, hogy maga is visszatéríti a számára teljesített szolgáltatást. A bíróság ezért a felperest - ha követelését az eredeti állapot helyreállítására alapítja - az alperes javára külön viszontkereset, ellenkérelem nélkül is a kapott szolgáltatás visszaadására kötelezheti. (Összegző megállapítások a szerződés érvénytelensége iránti perek eljárásjogi összefüggéseihez - BDT. 2010/1. szám Fórum rovat). A felperes marasztalásának ilyen esetben az sem képezi akadályát, amennyiben - amint a jelen ügyben is - felszámolás alatt áll. A kapott

- 12 -

szolgáltatás visszatérítésére történő kötelezés ugyanis ilyenkor nem a felszámolás alatt álló felperessel szembeni igényérvényesítésen alapul, következésképpen nem irányadó a Cstv. 38. § (3) bekezdésnek az a rendelkezése, amely szerint a felszámolás kezdő időpontja után a gazdálkodó szervezet ellen a felszámolás körébe tartozó vagyonnal kapcsolatos pénzkövetelést csak a felszámolási eljárás keretében lehet érvényesíteni. Annyiban azonban a felszámolási eljárás ténye nem hagyható figyelmen kívül, hogy a felszámolás alatt álló felperes részéről teljesítés csak a felszámolási eljárás keretei között lehetséges. Erre figyelemmel a felszámolás alatt álló gazdálkodó szervezetet érintő kölcsönösen visszajáró szolgáltatások tekintetében a teljesítés egyidejűsége fogalmilag kizárt. Ezért olyan esetben, ha a bíróságnak rendelkezni kell az érvénytelen szerződés folytán az adóssal szerződést kötő félnek visszajáró pénzszolgáltatásról - a Cstv. eltérő rendelkezése hiányában - a fél ehhez a követeléséhez csak hitelezői igénybejelentés útján, a Cstv.-ben szabályozott kielégítési sorrendben juthat hozzá (3/2008. számú Polgári jogegységi határozat). Mindez azt jelenti, hogy az eredeti állapot helyreállítása körében a bíróság a felszámolás alatt álló felperest kötelezheti az általa visszatérítendő szolgáltatás teljesítésére, a teljesítési határidőről azonban nem rendelkezhet, mivel a teljesítésre csak a felszámolási eljárásra vonatkozó speciális szabályok alapján kerülhet sor.

Alapítanul kifogásolta a II. r. alperes a beruházásai által az ingatlanban bekövetkezett értékmelkedés elszámolásának a hiányát. Az eredeti állapot helyreállításának anyagi jogi

egysége ugyanis nem terjed ki a visszajáró szolgáltatásokhoz kapcsolódó esetleges többletigényekre, ezért azokról a bíróság csak kifejezett kereseti vagy viszontkereseti kérelem alapján dönthet (Pp. 215. §). Jelen esetben az alperesek a felszámolás alatt álló felperessel szemben ezeket a többletigényeket a felszámolási eljárás keretében érvényesíthetik a Cstv. 38. § (3) bekezdése alapján.

Minderre tekintettel az ítélőtábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatva annak a teljesítési határidőre vonatkozó rendelkezését mellőzte, egyebekben az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntését a rendelkező rész szerinti szövegezésbeli pontosítással helybenhagyta.

A peresztes alpereseket a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes másodfokú eljárással kapcsolatos költségeinek viselésére, valamint ugyancsak a Pp. 78. § (1) bekezdése, továbbá az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM. számú rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az ügy tárgyi illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére.

S z e g e d, 2010. február 24.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró