

Fővárosi Ítéltábla

13.Gf.40.024/2011/7.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Botos József ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Vince Ügyvédi Iroda által képviselt I. rendű, dr. Filó Mihály ügyvéd által képviselt II. rendű, a Budapesti 12. sz. Ügyvédi Iroda által képviselt III. rendű, a Dávid, Stanka, Szikla Ügyvédi Iroda által képviselt IV. rendű és a V. rendű alperesek ellen jogi tények megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. október 22-én kelt 9.G.41.356/2007/39. számú ítélete ellen a felperes részéről 40. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I., II., IV. és V. rendű alperesek részére személyenként 250.000 (Kettőszázötvenezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy az állami adóhatóság külön felhívására, a felhívásban megjelölt módon és számlára, fizesse meg az államnak az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság a 2010. októbert 22-én kelt 9.G.41.356/2007/39. számú ítéletében a felperes keresetét elutasította, kötelezte a felperest, hogy az alpereseknek 15 napon belül fizessen meg külön-külön 2.500.000 - 2.500.000 forint perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 900.000 forint eljárási illetéket.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes 1999. szeptember 14-én keresetet indított az I. rendű alperessel szemben a felek által 1997. augusztus 26-án megkötött építési szerződésből eredő vállalkozói díj és késedelmi kamata megfizetésére. Az I. rendű alperessel szemben a perindítás hatálya 2000. február 8-án állt be, míg az I. rendű alperest marasztaló elsőfokú ítélet 2006. július 5-én jogerőre emelkedett.

Az I. rendű alperes a Budapest II. kerület .../1 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) tulajdonát az 1999. december 28-án meghozott igazgatósági határozatával az általa alapított III. rendű alperesre vagyonbevitel útján átruházta. Az ingatlanügyi hatóság (a továbbiakban: földhivatal) a 2000. január 14-én benyújtott kérelem alapján az I. rendű alperes tulajdonjogát törölte, egyúttal a III. rendű alperes tulajdonjogát vagyonbevitel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. A III. rendű alperes a 2004. július 31-ei keltezéssel megkötött adásvételi szerződés alapján az ingatlan tulajdonát átruházta a II. rendű alperesre, és a tulajdonos személyében bekövetkezett változást a földhivatal a II. rendű alperes

2004. augusztus 9-én benyújtott kérelme alapján az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezte, míg a III. rendű alperes tulajdonjogát törölte.

A földhivatal a 2004 augusztusában benyújtott kérelem alapján az V. rendű alperes javára több részben az ingatlant terhelő keretbiztosítéki jelzálogjogot, majd egy 2007 júniusi kérelem szerint jelzálogjogot és vételi jogot is bejegyzett az ingatlan-nyilvántartásba.

Az I. rendű alperes a jogerős ítéletben foglalt marasztalási összeget és annak kamatait a felperes részére nem fizette meg, ezért a felperes a 2006. június 5-én jogerőre emelkedett ítélet alapján 2006 decemberében az I. rendű alperes bankszámláját vezető pénzintézethez azonnali beszédési megbízást nyújtott be, amely nem vezetett eredményre.

A 2009. január 9-én lebonyolított árverés alapján megkötött adásvételi szerződéssel a jelzálogjogosult és a megbízottja közreműködésével a dologi jogosult az ingatlan tulajdonát a IV. rendű alperesre átruházta.

A felperes 2007. augusztus 29-én indított keresetet az I-II. rendű alperessel szemben, a keresetét az elsőfokú eljárás során több alkalommal megváltoztatta, és a III., IV. és V. rendű alperesekre kiterjesztett kérelmében annak megállapítását kérte, hogy a 2000. január 14-én az I. és III. rendű alperesek között létrejött jogügylet, amely vagyonbevitelre irányult, fedezetelvonás miatt relatív hatálytalan a felperessel szemben. Kérte annak megállapítását is, hogy a 2004. július 30-án a II. és III. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés szintén fedezetelvonó, azaz relatív hatálytalan a felperessel szemben.

A felperes a megváltoztatott keresetében kizárólag az I-II. és III. rendű alperesek által megkötött szerződések hatálytalanságának megállapítását kérte azzal, hogy állítása szerint a fentiek szerinti tartalommal előterjesztett megállapítási kereset indítása indokolt és szükséges a IV. és V. rendű alperesekkel szemben is. Előadta, hogy az I. rendű alperesnek lejárt tartozása állt fenn a felperessel szemben, amelynek fedezetét szolgáltatta volna az ingatlan. Az ingatlan az I. rendű alperes vagyonából kikerült, így a felperes követelése behajthatatlan maradt, mert nem maradt más vagyontárgy a követelés kielégítésére.

A felperes tényállítása szerint az apportálásnál az I. rendű alperes részéről tényleges tulajdon átruházási szándék nem állt fenn, míg a II. és III. rendű alperes gazdasági összefonódására tekintettel vélelmezni kell, hogy a jog és vagyonátruházás ingyenesen és rosszhiszeműen történt. Állította, hogy a III. rendű alperes nem jutott a vételár összegéhez, mert ezt a „jogát” átruházta másokra. A IV. rendű alperes tulajdonszerzésére vezető árverés színlelt ügylet volt, amellyel azt kívánták elérni, hogy a IV. rendű alperes hitelezői igényektől mentes tulajdonszerzése folytán a hitelezői igények fedezetét elvonja, míg az árverési vételt az V. rendű alperes finanszírozta.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a felperes megváltoztatott keresetének elutasítására irányult.

Az I. rendű alperes előadta, hogy az I. és III. rendű alperesek között 2000. január 14-én jogügylet nem jött létre, az I. rendű alperes nem pénzbeli hozzájárulásként ruházta át az ingatlan tulajdonát a III. rendű alperesre. Ez nem tekinthető ingyenes tulajdon átruházásnak, mert a III. rendű alperes ellenérték fejében szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát.

A II. rendű alperes állította, hogy a 2004 júliusi adásvételi szerződés alapján ellenérték fejében jóhiszeműen eljárva szerzett tulajdonjogot.

A III. rendű alperes vitatta a felperes által megállapítani kívánt tény valóságtartalmát, míg a IV. és V. rendű alperesek elsősorban arra hivatkoztak, hogy velük szemben nem állnak fenn a felperes által előterjesztett megállapítási kereset megindításának feltételei.

Az elsőfokú bíróság az ítélet indokolásában megállapította, hogy az I. rendű alperes az ingatlanvagyonról az 1999. december 28-án meghozott igazgatósági határozattal rendelkezett, míg az ingatlanhoz fűződő tulajdonjogának dologi hatályú átengedésével a rendelkezési joga alá tartozó III. rendű alperes vagyonát növelte, ezért ebben a tekintetben a vagyonbevitel nem minősül mással kötött jogügyletnek. A Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 1999. december 28-án hatályos 203. § (1) bekezdése szerint a hitelezővel szemben az a

szerződés minősülhet relatív hatálytalannak, amelyik az igény kielégítési alapját részben vagy egészben úgy vonta el, hogy a szerződést megkötő fél rosszhiszemű volt, illetve a szerződésből reá nézve ingyenes előny származott, míg a Ptk. 203. § (2) bekezdése szerint a törvényes vélelem csak a hozzátartozóval kötött szerződésekre terjedt ki. A tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtását és a változásoknak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését követően az ingatlan a III. rendű alperes törzstőkéjének részét képezte, ezért a III. rendű alperes 2004 júliusában a tulajdonjogának átruházásáról már tulajdonosként rendelkezhetett. A felperes nem a III. rendű alperessel szembeni követelés jogosultja volt, míg a III. rendű alperes az ingatlan tulajdonjogát az ingatlanon fennálló terhek értékének számításba vételével, ellenérték fejében ruházta át a II. rendű alperesre. A vagyontárgy ellenérték megfizetése mellett nem az adós, hanem az I. rendű alperes által létrehozott III. rendű alperes vagyonából került ki.

Az elsőfokú ítélet indokolása szerint a II. és III. rendű alperesek egyike sem állt olyan jogviszonyban a felperessel, amelyből eredően a felperes bármelyikükkel szemben hitelezőnek minősült, és a II. és III. rendű alperes sem tekinthető a felperessel szemben adósnak. A felperes a 2009. január 9-ei árverés hatályával összefüggő, azt minősítő jogi tény megállapítását nem kérte, míg az I-II. és III. rendű alperesek tulajdonjogát az ingatlan nyilvántartásból a földhivatal törölte. A IV. rendű alperes megszerzése azzal a következménnyel jár, hogy vele szemben a felperes az ingatlanon történő végrehajtás követelésével az I. rendű alperes tartozásának megfizetése érdekében nem léphet fel. A fentiek alapján a felperes nem rendelkezik a IV. rendű alperessel szemben olyan joggal, amelyet a kért megállapítással megóvhatna.

A tárgyalás berekesztésének időpontjában az ingatlan nem tartozott a II. rendű alperes vagyonához sem, és a IV. rendű alperes dologi jogi megszerzését nem érinti a felperes és az I-II. és III. rendű alperesek közötti kötelmi jogvita. A relatív hatálytalanság nem azonos a jogátruházás érvénytelenségével. A IV. rendű alperes az ingatlan tulajdonjogát érvényesen és hatályosan szerezte meg, és a felperes sem állította, hogy a 2009. január 9-ei árverés fedezetelvonó lett volna. Az ingatlan a IV. rendű alperes vagyonához tartozik, és vele szemben a felperes a Ptk. 203. §-a

alapján nem érvényesíthet jogot. Figyelemmel arra, hogy a IV. rendű alperes vagyonát képező ingatlanból a felperes az I. rendű alperessel szemben fennálló követelésének kielégítését nem kérheti, az I-II. és III. rendű alperesekkel szemben sem áll fenn olyan joga, amelynek megóvása miatt szükséges a keresetben kért megállapítás. A felperes az I-II. és III. rendű alperesek egyikével szemben sem állíthatja, hogy az ingatlant a követelésének kielégítési alapjaként rendelkezésére bocsáthatná, így a megállapítási kereset megindításával a felperes által vélt jogmegóvás sem valósulhat meg, és a felperes a IV. és V. rendű alperesekkel szemben sem jelölt meg olyan polgári jogot, amely a jogmegóvó kereset indítását eredményessé tette volna.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárás lefolytatására és újabb határozat hozatalára történő utasítását kérte. Másodlagos kérelme arra irányult, hogy a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az alpereseket „a kereseti kérelem szerint marasztalja és tűrésre kötelezze”. A felperes a fellebbezésében idézte a Ptk. 203. § (1) és (2) bekezdésének 1999. december 31-ig, majd 2004. augusztus 6-án hatályos rendelkezéseit és hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság által meghozott eseti döntésre (BH.1995.458.), továbbá a Pesti Központi Kerületi Bíróság 7.P.85.114/2005/36. számú ítéletére.

A felperes a fellebbezésében előadta, hogy az I. rendű alperes a tartozás követelhetőségének megnyíltakor az ingatlan tulajdonosa volt. A követelés behajthatatlanná vált, és annak kielégítésére csak az ingatlan szolgált fedezetként. Az előzményi perben meghozott jogerős ítélet azonnali beszédési megbízás útján történő végrehajtása fedezet hiányában megghiúsult. Az I. rendű alperes az előzményi per tartama alatt ruházta át az ingatlan tulajdonát a III. rendű alperesre. A felperes megismételte azt az állítását, hogy az I. és III. rendű alperes között tényleges tulajdon átruházási szándék nem állt fenn, és az I. rendű alperes ingyenesen bocsátotta az ingatlant a III. rendű alperes rendelkezésére. A személyi és gazdasági összefonódás miatt az ellenbizonyításig az ingyenesség és a

rosszhiszeműség vélelmezhető, az ügylet azt a célt szolgálta, hogy a S. Város által indított perrel érintett összeg fedezetéül szolgáló ingatlan a fedezeti körből kikerüljön. Ennek alátámasztásaképpen részletesen kitért arra, hogy az I. rendű alperesben S. Város tulajdonjogot szerzett, míg a III. rendű alperesben a S. Város tulajdonát képező Erzsébet Üzletház szerzett tulajdont. Az ügylet célja az volt, hogy a G. AG.-nek a H. Rt. felé fennálló követelését, és a S. Városnak a G. AG.-vel szemben fennálló követelést elszámolják. A T. Könyvvizsgáló, Adó- és Szaktanácsadó Kft. 2004. augusztus 25-től 2009. augusztus 24-ig az I. rendű alperes könyvvizsgálója volt. Ezt a társaságot A. Gy. és A. Gy.né alapította, akik jelenleg is kizárólagos tulajdonosai a társaságnak. A. Gy. az E. Befektetési és Vagyonkezelő Kft.-nek is tulajdonosa, amely társaságnak a III. rendű alperesben fennálló többségi befolyást biztosító üzletrészt az I. Ingatlanhasznosító és Kereskedelmi Szolgáltató Kft. 2004. február 3-án eladta. Az I. rendű alperesnek 2004. augusztus 25-től 2009. augusztus 24-ig T. I. volt az egyik felügyelőbizottsági tagja, aki 2005. október 21-től az E.-H. Befektetési és Vagyonkezelő Kft. jelentős befolyással rendelkező tagjává vált. A II. rendű alperes közvetlen befolyással rendelkező tulajdonosa az adásvételkor szintén az E.-H. Befektetési és Vagyonkezelő Kft. volt, amelynek képviselőjét dr. A. Gy. és T. I. is ellátta, a felügyelőbizottsági tagok között pedig A. Gy. neve is szerepelt. Az eladó és a vevő ezért szoros gazdasági összefonódásban állt egymással, így a Ptk. 203. § (2) bekezdése alapján az ingyenes és rosszhiszemű átruházást vélelmezni kell, míg ellenbizonyítás hiányában az ügylet fedezetelvonó jellegűnek minősül.

A felperes a fellebbezésében előadta, hogy az azonos érdekcsoportnak tudomása volt az I. rendű alperessel szembeni követeléséről, továbbá arról is, hogy az ingatlan a követelés biztosítékául szolgált. Ugyanez az érdekcsoport a tulajdonosa a színlelt vagyonbevitellel érintett III. rendű alperesnek, valamint a fedezetelvonó és tényleges vagyonátruházási szándék nélküli adásvétellel ingatlant szerző II. rendű alperesnek. A II. rendű alperes az V. rendű alperestől kapott hitelkeretből kezdte meg, illetőleg folytatta az ingatlan felújítását és átépítését. A kölcsönszerződésben kikötött visszafizetési kötelezettségének eleget tenni nem tudott, és az V. rendű alperes végül azt választotta, hogy a 12/2003. (I.30.) Korm. rendelet alapján

harmadik személy részére árverés útján értékesíteti a zálogtárgyat, és a befolyó vételárból kísérelt meg kielégítést keresni. Az árverési vevő (IV. rendű alperes) egy ciprusi bejegyzésű off-shore gazdasági társaság, amely a bejegyzését követő negyedik napon kínálta fel az ingatlanért a 24.400.000 euró vételárat. A földhivatal árverési vételi jog címén jegyezte be a IV. rendű alperes tulajdoni hányadát, majd 2009. március 25-én azt törölte, és a IV. rendű alperes újabb kérelem alapján végül vétel jogcímén szerzett tulajdont az ingatlanon. A IV. rendű alperes árverési vétel címén kívánta az ingatlan tulajdonát megszerezni, de a fentiek alapján nem tekinthető jóhiszemű visszterhes árverési vevőnek, a tulajdonszerzését nem az eredeti, hanem a származékos szerzés szabályai szerint kell megítélni. Az V. rendű alperes végül az árverési vevőt felvásárolta, és a színlelt ügylet célja akkor lepleződött le, amikor a IV. rendű alperes árverési vevőként a korábbi kötelezettségektől mentesülve kívánta a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. Ha az V. rendű alperes közvetlenül szerezte volna meg az ingatlant, a folyamatban lévő valamennyi követelésért továbbra is az V. rendű alperesnek kellett volna helytállnia. A jogügylet célja az volt, hogy az V. rendű alperes jogellenes magatartással jusson az ingatlan tulajdonába. Az árverés jogszerűtlenül zajlott, ennek megállapítása iránt a Fővárosi Bíróság Gazdasági Kollégiumánál 18.G.40.286/2009. szám alatt van per folyamatban.

A felperes a fellebbezésében arra hivatkozott, hogy téves az ítéletnek az a megállapítása, amely a per tárgyaként jogi tények megállapítását jelölte meg, mert a felperes azt kérte, hogy az elsőfokú bíróság mondja ki az érintett szerződések érvénytelenségét. Ezt követően azt kérte, hogy valamennyi alperest a fennálló fedezetelvonások alapján egyetemlegesen kötelezze arra, hogy a vagyonukból a peresített követelés összegének erejéig álljanak helyt, végső soron kötelezze a IV. rendű alperest a fennálló tartozás kielégítésének az ingatlanból történő tűrésre.

A felperes arra is hivatkozott, hogy az esetlegesen tévesen megjelölt jogcím miatt a kereset elutasításának nem lett volna helye, mert az elsőfokú bíróságnak azt az érdeme szerint kellett vizsgálnia. Téves az elsőfokú ítéletnek az a megállapítása, hogy a felperes megállapítási keresetet indított. A megváltoztatott kereset pontosan tartalmazza a kereset jogcímeit, amelyhez a bíróság kötve nincs, és a kereset

nemcsak megállapítási jellegű, hanem tűrésre kötelezést, marasztalást is tartalmazott.

A 2000. január 14-én kelt vagyonbevitelre vonatkozó alapító határozattal elrendelt apportálás fedezetelvonó szándékkal kötött színlelt ügylet, míg a 2004. július 30-án kelt adásvétel fedezetelvonó szerződés, és a 2009. január 9-én lebonyolított árveréssel létrejött adásvételi szerződés során a felek kimerítették a joggal való visszaélés törvényi tényállását. Másodlagosan arra is hivatkozott, hogy a fedezetelvonó ügyletek teleologikusan következően a jóerkölcsbe ütköző szerződések is. Az 1999. december 28-i alapítói határozat a fedezetelvonás törvényi kritériumainak megfelel, mert lejárt követelés fedezetének elvonására irányul, és a követelés nem a perindítással, hanem a szerződés szerinti teljesítési határidő elmulasztásával válik lejárttá. A követelés már 1998. október 16-án lejárt. Az I. rendű alperesnek előbb volt üzletrésze a III. rendű alperesben, mielőtt a vagyonbevitel megtörtént, és téves az elsőfokú bíróságnak az a következtetése, amellyel az ügyletet úgy értékelte, hogy az nem mással kötött ügylet, hanem az I. rendű alperes gyakorlatilag üzletrésszé konvertálta a korábban sajátjaként tulajdonolt ingatlanát. A III. rendű alperes az ügylettel okozati összefüggésben vagyonnövekményre tett szert. Az ügylet két elkülönült jogalany között jött létre, így az ügyletet a helyes jogi megítélés szerint az elsőfokú bíróságnak ingyenes jogügyletként kellett volna rögzítenie.

A felperes fellebbezésben kifejtett álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelenül értelmezte az akkor hatályos jogszabályi rendelkezést, amikor a vélelmet csak a hozzátartozók tekintetében látta megállapíthatónak. A BH.1995.458. számú eseti döntés szerint vélelem áll fenn, ha az ügyletről kiderül, hogy az ingyenes, vagy egy ügyletről bizonyítást nyert, hogy a felek rosszhiszeműen kötötték, illetőleg amennyiben arra vonatkozóan a szerződés vagy más bizonyíték vonatkozásában nem merül fel adat, hogy a szerződés ingyenes volt, vagy a felek rosszhiszeműen kötötték-e azt, de a szerződő felek egymás hozzátartozói. Ha az ingyenes szerződés fedezetelvonó jellegét állítják, a szerződésről vélelmezni kell, hogy fedezetelvonó, ezért az ezzel szemben történő bizonyításra az I. és III. rendű alpereseket kellett volna felhívni, míg a bizonyítás sikertelenségét a Pp. 141. § (2)

és (6) bekezdése alapján az I. és III. rendű alperes terhére kell értékelni. A felperest terhelte a bizonyítás kötelezettsége abban a tekintetben, hogy az ügyletkötéskor lejárt követelése állt fenn, amely az adós vagyonából nem elégíthető ki. Az I. és III. rendű alperes tulajdonosi köre azonos, és az 1999. december 28-ai vagyonbevitel színlelt volt.

A felperes állítása szerint az ingatlan átruházása csak abban az esetben érvényes és jogszerű, ha a tulajdonátruházási szándék mellett a Ptk. 117. § (1) bekezdése (helyesen 117. § (2) bekezdés) szerint a tulajdon birtokba adásával együtt járó tényleges effektív átadás is megvalósul. Erre vonatkozóan az elsőfokú bíróság nem folytatott le bizonyítást. Az ingatlan nem került ki az I. rendű alperes birtokából, és nem került át a III. rendű alperes önálló rendelkezésébe. Birtokbaadás nem történt, valójában nem az ingatlan, hanem az ingatlant tartalmazó projekt cég üzletrésze cserélt gazdát. Az ügylet azért is semmis, mivel a Ptk. 200. § (1) bekezdése alapján jogszabály kijátszására irányul. Annak a rendelkezésnek a kijátszására, hogy az ingatlanátruházás csak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel válik hatályossá.

A felperes a fellebbezésében részletesen előadta a Fővárosi Bíróság Gazdasági Kollégiuma előtt 18.G.40.001/2009. ügyszámon folyamatban lévő kereseti kérelmet, amelyben az E.-H. Befektetési és Vagyonkezelő Kft. tulajdonjogának megállapítását kérte és a II. rendű alperessel szemben annak megállapítását, hogy az ingatlan 4/10 tulajdoni hányadban vétel jogcímén az E.-H. Befektetési és Vagyonkezelő Kft.-t illeti meg. Az I-II. és III. rendű alperes a 2005. január 10-én kelt engedményezési szerződések megkötésekor, valamennyien az E.-H. Befektetési és Vagyonkezelő Kft. cégcsoportjának projekt cégei voltak, és azzal szoros gazdasági kapcsolatban álltak. Az E.-H. Befektetési és Vagyonkezelő Kft. ügyvezetője és tulajdonosai A. Gy., T. I. és dr. A. Gy. valamennyi társaságban érdekelt voltak akár közvetlenül, akár az E.-H. Befektetési és Vagyonkezelő Kft. útján. A felperes követeléséről a II. és III. rendű alpereseknek, és ezen keresztül az E.-H. Befektetési és Vagyonkezelő Kft.-nek is tudomása volt, ezt tanúsítja a 2004. július 31-i adásvételi szerződés tartalma is. A felperes előadta, hogy a 18.G.40.286/2009. szám alatt folyamatban lévő peres eljárásban az E.-H. Befektetési és Vagyonkezelő Kft. keresete a IV. rendű

alperesnek az ingatlanra vonatkozó bejegyzett tulajdonjogának a törlésére és a II. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzésére, továbbá az V. rendű alperes és az Zrt.-nek a tűrésre kötelezésére irányul. Ez a per a jelen perrel párhuzamosan az ingatlan tulajdonjogát érinti, és a IV-V. rendű alperesek perben állása azért volt szükséges, mert a felperes azt kérte, hogy a bíróság kötelezze őket az ingatlanból történő kielégítés tűrésére. Az a kérdés, hogy egyáltalán kiterjed-e az ítélet hatálya a IV. és V. rendű alperesre, csak annak függvényében válaszolható meg, ha a per érdemét érintő előzetes jogkérdés jogerősen lezárult. Erről a perről az elsőfokú bíróságnak hivatalos tudomása volt, így az elsőfokú bíróságnak a per tárgyalásának felfüggesztését kellett volna elrendelnie.

Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Előadta, hogy a fellebbezésben előadott tényállítások nem valósak, a felperes tévesen hivatkozik arra, hogy a II. rendű alperes megvette a III. rendű alperes üzletrészét. A felperes mindvégig tévesen jelölte meg a G. AG követelését a H. Rt.-vel szemben, és az E.-H. Befektetési és Vagyonkezelő Kft. követelését a Kft.-vel szemben, amely helyesen 2.500.000.000 forint és kamatai. Az I. rendű alperes a IV-V. rendű alperesekkel egyezően hangsúlyozta, hogy a megállapítás iránti keresetnek a Pp. 123. §-a szerinti feltételei nem állnak fenn.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Állítása szerint az elsőfokú bíróság az anyagi és eljárási szabályokat nem sértette meg. A felperes a II. és III. rendű alperesekkel szemben nem minősül hitelezőnek, így a II. és III. rendű alperes sem tekinthető a felperes viszonylatában adósnak, ezért a felperesnek nem állt fenn olyan jogosultsága, amely a megállapítás iránti keresetének perbeli legitimációját megeremti. A Ptk. 203. §-ának az ügyletkötés időpontjában hatályos rendelkezése az ügylet ingyenességére és rosszhiszeműségére vonatkozó vélelmet nem tartalmaz, így ezeket az állításokat a felperesnek kellett volna bizonyítania. Állította, hogy a II. rendű alperes az adásvételi szerződés alapján a szerződésben nevesített terhekre tekintettel 700.000.000 forintban meghatározott vételár ellenében visszterhesen és

érvényesen szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát. A felperes maga utalt arra, hogy a II. rendű alperes az V. rendű alperestől felvett hitelből kezdte meg az ingatlan felújítását és építését, amely a II. rendű alperes részéről a tulajdonszerzésre irányuló valós és tényleges szándékot támasztja alá, mindez pedig kizárja a szerződés színleltségét. A II. rendű alperes nem tudott (és nem kellett tudnia) a felperesnek az I. rendű alperessel szembeni követeléséről, míg a III. rendű alperessel szemben a felperes nem minősült hitelezőnek. A II. rendű alperes hivatkozott a Pp. 235. § (1) bekezdésére, mert a felperes az újként felhozott tények és bizonyítékok kapcsán nem valószínűsítette, hogy azok az elsőfokú ítélet meghozatalát követően jutottak a tudomására.

A III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A IV. és V. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Előadták, hogy a felperes a 2000. január 14-ei vagyonbevitel és a 2004. augusztus 6-ai adásvételi szerződés relatív hatálytalanságának megállapítását kérte, és a IV-V. rendű alpereseket ennek a kereseti kérelmek a tűrésére kérte kötelezni. A IV-V. rendű alperesek a jogügyletekben félként nem vettek részt, míg a keresettel megállapítani kért jogi tény nem érinti sem a IV. rendű alperes tulajdonjogát, sem az V. rendű alperes szerződést biztosító mellékkötelmekből eredő biztosítéki jogait, így a felperes a IV. és V. rendű alperesekkel szemben nem rendelkezik passzív perbeli legitimációval. A fellebbezés csak találgatásokba bocsátkozik, amelynek a végén azt rögzíti, hogy a 2009. január 9-én tartott árverés érvénytelen. E körben azonban a felperes kereseti kérelmet nem terjesztett elő, a tárgyaláson ettől a kérelmétől elállt, így ezt a jelen eljárásban sem lehet vizsgálni. A felperes által kért megállapítás a IV. és V. rendű alperesekkel szemben a felperes semmilyen jogának megóvására nem alkalmas. A fentiektől függetlenül is vitatta a felperes által előadottakat. A IV. és V. rendű alperes az álláspontja szerint az I. rendű alperes felszámolásának elrendelésére figyelemmel az I. rendű alperes által megkötött szerződések vonatkozásában a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX.

törvény (a továbbiakban: Cstv.) rendelkezései alkalmazhatóak, így a fedezetelvonás megállapítására irányuló kérelmek is csak a Cstv. 40. § (1) bekezdésének keretei között bírálhatóak el, és ha a személyes kötelezett adós felszámolás alá kerül, a fedezetelvonó szerződés relatív hatálytalansága iránti keresetet el kell utasítani. A felperes által állított semmisségi okot érintően a felperes többlettényállási elemet nem adott elő és nem is bizonyított. A Fővárosi Bíróság előtt 18.G.40.286/2009. szám alatt folyamatban lévő per nem tulajdoni per, az E.-H. Befektetési és Vagyonkezelő Kft. ugyan terjesztett elő perfeljegyzés iránti kérelmet, de azt az eljáró bíróságok jogerősen elutasították.

A fellebbezés megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a per eldöntéséhez szükséges mértékben lefolytatta és az irányadó jogszabályok helyes alkalmazásával helytálló érdemi döntést hozott. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásával maradéktalanul egyetért, ezért a Pp. 254. § (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az elsőfokú bíróság ítéletének indokaira történő utalással a felperes fellebbezésére tekintettel az alábbiakat emeli ki.

A felperesnek a polgári perben biztosított rendelkezési jogából fakad, hogy a Pp. 146. § (1) bekezdése értelmében - az ott meghatározott feltételek szerint - a keresetét az elsőfokú ítélet hozatalát megelőző tárgyalás berekesztéséig bármikor megváltoztassa. A felperes e felhatalmazás alapján a tárgyalás berekesztése előtt megtartott utolsó folytatólagos tárgyalási határnapon előadott, és a tárgyalási jegyzőkönyvben foglalt nyilatkozatában a keresetét megváltoztatta. Az alperesekkel szemben kizárólag annak megállapítását kérte, hogy „a 2000. január 14-én az I. és a III. rendű alperesek között létrejött jogügylet, valamint a 2004. július 30-án a II. és III. rendű alperes által megkötött adásvételi szerződés a felperessel szemben

hatálytalan, mert a szerződések az I. rendű alperesnek a felperessel szemben fennálló tartozásának fedezetét elvonták".

A Pp. 247. § (1) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban a keresetet megváltoztatni nem lehet, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét is csak az elsőfokú eljárásban előterjesztett és fenntartott kereseti kérelem keretei között bírálhatta el, így az elsőfokú tárgyalás berekesztéséig előterjesztett keresetben kért megállapítást meghaladó, a 2009. január 9-ei árverési vételre vonatkozó megállapítási kereset elbírálását mellőzte.

A Pp. 3. § (2) bekezdése alapján a bíróság - a törvény eltérő rendelkezése hiányában - a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van, míg a 215. § szerint a döntés nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen, így az elsőfokú bíróság a felperes megállapításra irányuló kereseti kérelmének elbírálása során a Pp. 123. §-ában foglaltak megfelelő alkalmazásával elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a felperes által kért megállapítás a felperes jogainak az alperesekkel szemben való megóvása végett mennyiben szükséges.

A felperesnek a per utolsó folytatólagos tárgyalási határnapján előterjesztett keresete a fedezetelvonónak ítélt szerződések hatálytalanságának megállapítására irányult. A felperes helyesen utalt arra, hogy a bíróság a döntésének meghozatala során a fél által megjelölt jogcímhez nincs kötve, azonban a bíróság a jognyilatkozatokhoz való kötöttség elve alapján a fél által érvényesíteni kívánt jogtól nem térhet el, míg döntése a kereseti kérelmen nem terjedhet túl. A keresetindítás az anyagi jog érvényesítésének eszköze, és a Pp. 123. §-ában meghatározott keresettel érvényesített jogot - a jogmegóvás szükségessége folytán - a megállapítás iránti kérelem lehetősége, míg ténybeli alapját a felperes jogának az alperesek által történő tényleges veszélyeztetettsége teremti meg. A Polgári perrendtartás ezt ismeri el olyan jogi érdekként, amely a megállapítás iránti kereset indításának perbeli legitimációját megteremti. A megállapítási keresetnél a Pp. 121. § (1) bekezdése e) pontjának megfelelő határozott kereseti kérelemnek a

megállapítani kívánt tény pontos meghatározása felel meg, és az elsőfokú bíróság a Pp. 215. §-ának alkalmazásával kizárólag ennek korlátai között hozhatja meg az érdemi döntését. Az elsőfokú bíróságnak ezért nem állt fenn olyan eljárási kötelezettsége, hogy a megállapítás iránti kereseten túlmutató, és a felperes által nem érvényesített kérelmet bíráljon el.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a szerződés relatív hatálytalansága a jogátruházás érvényességét nem érinti, míg a felperes és az I-III. rendű alperesek közötti kötelmi jogvitának a IV. rendű alperes dologi hatályú jogszerzésére joghatása nincs. A II-III. és IV. rendű alperesek az ingatlanon a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel dologi hatályú tulajdonjogot szereztek (Ptk. 117. § (3) bekezdés), és jogszerzésük - ellenkező bizonyításig - mindenkivel szemben hatályos. A Ptk. 117. § (2) bekezdése az ingó dolgok átruházás útján történő dologi hatályú megszerzésének szabályát tartalmazó rendelkezés, míg az ingatlan átruházásánál a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés keletkezteti. Ingatlan esetében a származékos szerzésen alapuló dologi jogi jogosultság keletkezése nem a birtokállapot változásával, hanem közigazgatási aktussal, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre, és a dologi hatályú változást eredményező rendelkező cselekmény a bejegyzési engedély kiadásával valósul meg {az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 29. §}. Mindezekre tekintettel a felperes a fellebbezésében indokolatlanul sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az ingatlan birtokba bocsátását nem vizsgálta.

A bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelenségére történő hivatkozással a tulajdonjog bejegyzésének törlését az ügyészen kívül csak olyan személy kérheti, akinek/amelynek a nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti (Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pont). A felperes az alperesekkel szemben nem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törlése iránt indított pert, így a tulajdonszerzés alapjául szolgáló ügyletek érvénytelenségére történő hivatkozással az alperesek dologi hatályú jogát alakítani sem tudja, ezért az elsőfokú bíróság az ingatlan tulajdonosának

személyében bekövetkezett változásokat az Inyvtv. 5. § (2) bekezdésében foglalt törvényi vélelem folytán kizárólag az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján vehette figyelembe.

A felperes a fellebbezésében alaptalanul sérelmezte a tárgyalás felfüggesztésének mellőzését is, és a tárgyalás felfüggesztésére irányuló fellebbezési kérelem sem megalapozott. Az Inyvtv. 5. § (2) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell, hogy az fennáll, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A felperes a tárgyalás felfüggesztése iránti kérelmével azt a várakozását kívánta alátámasztani, hogy a kérelmében megjelölt eljárásokban a jelen perben indított megállapítás iránti keresetének érdemi elbírálására is kiható, számára kedvező döntés születik. A közhiteles ingatlan-nyilvántartás adataival szemben a vélelem megdöntésére a bizonyításra kötelezett fél által szolgáltatott, és a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltak szerint értékelhető bizonyítékok alapján nyílik lehetőség. A perben nem álló E.-H. Befektetési és Vagyonkezelő Kft. által indított bizonytalan kimenetelű peres eljárás eredményeképpen - esetlegesen - szolgáltatható bizonyíték lehetősége nem tekinthető olyan előzetes kérdésnek, amely a határidők megszakadásának és a perbeli cselekmények hatálytalanságának jogkövetkezményével járó Pp. 152. § (2) bekezdésének alkalmazását indokolja.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a III. rendű alperes tulajdonszerzését eredményező vagyonbevétel az 1999. december 28-i igazgatósági határozat és a III. rendű alperes alapító okiratának aláírásával jött létre, így erre a jogügyletre a Ptk.-nak a 203. § 2001. augusztus 31-ig hatályban lévő (2) bekezdését kellett alkalmazni. Helytálló az elsőfokú bíróság ítéletének az a megállapítása is, hogy a III. rendű alperes 2004 júliusában a tulajdonos változás folytán már saját maga rendelkezhetett az ingatlan tulajdonjogának átruházásáról, ezért a vagyontárgy a pénzbeli ellenszolgáltatás megfizetése mellett nem az I. rendű alperes, hanem a III. rendű alperes vagyonából került ki. Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott arra rá, hogy a felperes a II. és III. rendű alperesek egyikével

szemben sem minősül hitelezőnek, míg az I-II. és III. rendű alperesek között létrejött jogügyletek hatálytalanságának megállapításával a felperes a IV. és V. rendű alperessel szemben a jogait megóvni nem tudja.

Az adós ingatlanának átruházása esetén a származékos tulajdonjogot keletkeztető jogügylet hatálytalanságának bírósági ítéletben foglalt megállapítása azt a célt szolgálja, hogy a hitelező védelme érdekében a joghatás kiváltására alkalmas jogi tény valóságát a Pp. 195. § (1) bekezdése szerint teljesen bizonyítsa. A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban Vht.) 136. (1) bekezdése alapján ingatlan-végrehajtás az adós tulajdonában álló ingatlanra foganatosítható. A hitelező a pénzkövetelésének ingatlan-végrehajtás útján történő behajtását a Vht. 10. § (1) bekezdése szerinti, az adós kötelezését (marasztalását) tartalmazó végrehajtandó okirattal kérheti, míg a fedezetelvonással érintett szerződés hatálytalanságának tanúsítása folytán a Vht. VII. fejezetében szabályozott ingatlan-végrehajtás - a jogszabályban meghatározott egyéb feltételek fennállása esetén - a hitelező követelésének kielégítése érdekében a hatálytalan szerződés megkötésétől függetlenül lefolytatható. A fentiek alapján a hitelező a követelésének kielégítéséhez fűződő jogát az adóssal szembeni marasztalást tartalmazó végrehajtandó okirat birtokában a hatálytalanságot, mint joghatást kiváltó jogi tény megállapító, és közokiratnak minősülő bírósági ítélettel tudja megvédeni, míg az átruházott vagyontárgyra vezetett foglalás túrése a szerződés viszonylagos hatálytalanságának a nemperes végrehajtási eljárás kimenetelétől függő következménye.

A Vht. 136. § (1) bekezdése alapján az ingatlant terhelő jog, vagy tilalom, illetőleg az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tények az ingatlan-végrehajtás lefolytatását nem befolyásolják, azonban a hatálytalan jogügylettel nem érintett további dologi hatályú tulajdonszerzőkkel szemben az ingatlan nem vonható végrehajtás alá. Mindezek alapján a származékos módon szerzett tulajdonjogot keletkeztető jogügylet hatálytalanságának megállapítása csak akkor vezethet az ingatlan-végrehajtás elrendeléséhez, ha a hatálytalan jogügylet alapján szerző fél és az

ingatlan dologi hatályú tulajdonosa az ingatlan lefoglalásának és a végrehajtási jog bejegyzésének (Vht. 138. §) időpontjában azonos személy.

Az elsőfokú bíróság a keresetet azért utasította el, mert a IV. rendű alperes dologi hatályú megszerzése folytán a felperes követelésének kielégítése érdekében az ingatlan a felperes által kért, az I-II. és III. rendű alperesek között létrejött jogügyletekre vonatkozó megállapítás útján sem vonható végrehajtás alá, míg a IV. rendű alperessel szemben a felperes a megszerzést eredményező szerződés hatálytalanságának megállapítását nem kérte. Mindezek következtében az elsőfokú bíróság a jogszabályok helyes alkalmazásával állapította meg, hogy a megállapítási kereset indításával a felperes által vélt jogmegóvás nem valósulhat meg, így annak szükségessége hiányában a felperes az alperesekkel szemben a keresetben megfogalmazott megállapítást nem kérhet.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtett indokok alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében annak helyes indokai folytán helybenhagyta.

A felperes fellebbezése sikertelen maradt, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján marasztalta a felperest a másodfokú eljárásban fellebbezési ellenkérelmet benyújtó I-II. és IV-V. rendű alperesek ügyvédi munkadíjban felmerült perköltségeinek megfizetésére, míg a III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem nyújtott be, így számításba vehető költsége a másodfokú eljárásban nem merült fel.

A Fővárosi Ítéltábla a másodfokú eljárásban az alpereseknél felmerült, a jogi képviselők által ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányban álló mérsékelt ügyvédi munkadíjat a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján a (6) bekezdés alkalmazásával állapította meg.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték

megfizetéséről szóló rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdésén, valamint a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén és 15. § (1) és a (3) bekezdésén alapul.

A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2011. március 17.

Dr. Koday Zsuzsanna s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bleier Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Békefiné dr. Mózsik Tímea s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
bíróági tisztviselő