



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 7.Pf.20.285/2025/14.

A felperesek:

I. r. felperes I. rendű

I. r. felperes címe

II. r. felperes II. rendű

I. r. felperes címe

III. r. felperes III. rendű

I. r. felperes címe

Az I-III. rendű felperesek képviselője:

Dr. Nagy Ádám Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Nagy Ádám ügyvéd)

ügyvéd címe1

Az alperesek:

I. r. alperes I. rendű

I. r. alperes címe

II. r. alperes II. rendű

ügyvéd címe2

III. r. alperes III. rendű

III. r. alperes címe

IV. r. alperes IV. rendű

IV.r. alperes címe

V. r. alperes V. rendű

V. r. alperes címe emelet

VI. r. alperes VI. rendű

VI.r. alperes címe

VII. r. alperes VII. rendű

IV.r. alperes címe

VIII. r. alperes VIII. rendű

VIII.r. alperes címe

Az alperesek képviselője:

Tarnayné Dr. Antovszki Ilona ügyvéd az I. rendű alperes képviselőjében

IV.r. alperes címe

Dr. Litauszki Edit ügyvéd a II. rendű és a IV-VIII. rendű alperesek képviselőjében

ügyvéd2 címe

Dr. Kerekes Edit ügyvéd a III. rendű alperes képviselőjében

ügyvéd címe3

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 66.P.22.719/2023/45.

A fellebbezést benyújtó fél: I-III. rendű felperesek

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 2.000.000 (Kettőmillió) forint, a II. rendű alperesnek 2.000.000 (Kettőmillió) forint, a IV-VIII. rendű alpereseknek pedig személyenként 500.000 (Ötszázezer) forint másodfokú perköltséget.

A meg nem fizetett 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felülbírálat szempontjából releváns tényállás szerint a felperesek az I. rendű alperes gazdasági társaság tagjai. Az I. rendű alperes mint adós 2009. november 11-én számú1 és 2011. február 28-án számú2 kölcsönszerződéseket (a továbbiakban együtt: kölcsönszerződések) kötött a II. rendű alperes jogelődjével, a Szövetkezettel mint hitelezővel. A kölcsönösszegek és járulékaik megfizetéséért a felperesek készfizető kezességet vállaltak. A kölcsönszerződéseket a hitelező utóbb felmondta. A kezességi szerződések alapján a felperesekkel szemben végrehajtási eljárások indultak.

[2] A város1-i Törvényszék a ügyszám1/47. számú, 2016. december 16-án kelt végzésével elrendelte az I. rendű alperes felszámolását. A perben nem álló cég2 Zrt. első ranghelyű zálogjogos hitelező az I. rendű alperessel szemben a kölcsönszerződések alapján fennálló 226.038.910 forint, illetve 28.283.803 forint összegű tőke és járulékaik iránti követelését a 2020. március 6-án kelt szerződésben engedményezte a II. rendű alperesre.

[3] Az I. rendű alperes tulajdonában állt, ekként a felszámolási vagyona tartozott az ingatlan-nyilvántartásban a Település, belterület helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a irányítószám Település, cím1 szám alatti „kivett lakóház, udvar, panzió és kereskedelmi egység” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan). A felszámoló az ingatlan nyilvános értékesítésére 2018-2019. között több alkalommal pályázati felhívást tett közzé, amelyek eredménytelenek maradtak.

[4] A város1-i Törvényszék a ügyszám2 számú eljárásban kirendelt igazságügyi ingatlanszakértő véleménye alapján az ingatlan forgalmi értékét 508.000.000 forintban, likvidációs értékét 450.000.000 forintban állapította meg, és 54. sorszámú végzésével kötelezte a felszámolót, hogy az értékesítés során az ingatlan becsértékét 450.000.000 forintban jelölje meg. Az I. rendű alperes mint eladó képviselőjében a felszámoló a 2021. szeptember 30-án kötött – és 2022. július 18-án módosított – szerződéssel (a továbbiakban: adásvételi szerződés) 450.000.000 forint vételárért a II. rendű alperes első ranghelyű zálogjogos hitelezőnek mint vevőnek adta el az ingatlant. Az adásvételi szerződés II.7. pontjában akként rendelkeztek a felek, hogy a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 49/A. § (5) bekezdése alapján a II. rendű alperes 205.540.182 forint összegű biztosított követelését beszámítják a vételárba; a II. rendű alperes a 217.372.598 forint összegű nem biztosított követeléséről váltót bocsát ki; a fennmaradó vételárhátralékot, összesen 22.769.979 forintot az I. rendű alperes számlaszámára volt köteles teljesíteni a II. rendű alperes az adásvételi szerződés aláírását követő 3 munkanapon belül. A II. rendű alperes a fennmaradó különbözeti összeget a szerződésmódosítás aláírását követő 3 munkanapon belül vállalta megfizetni. Az adásvételi szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartási hatóság 2021. november 3-án bejegyezte az ingatlanra a II. rendű alperes tulajdonjogát, ezzel egyidejűleg törölte a III. rendű alperes javára 6.269.057 forint és járulékaik erejéig bejegyzett jelzálogjogot.

[5] A II. rendű alperes 2022. október 11-én az ingatlant apportálás útján – nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként – a IV. rendű alperesre ruházta át, ennek alapján 2022. október 20-án bejegyezték a IV. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. A IV. rendű

alperes 2022. december 9. és 14. között az ingatlan különböző tulajdoni hányadait, összesen 73.567/389.047 tulajdoni hányadot az V-VIII. rendű alpereseknek adta el. A szerződések alapján az V-VIII. rendű alperesek tulajdonjoga 2022. december 15-én bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, melynek következtében a IV. rendű alperes bejegyzett tulajdoni hányada 315.480/389.047-re csökkent.

[6] A felperesek keresetükben elsődlegesen annak megállapítását kérték, hogy az adásvételi szerződés semmis. Annak türéseire kérték kötelezni az alpereseket, hogy a bíróság 1/1 tulajdoni hányadban jegyezze vissza az I. rendű alperes tulajdonjogát, továbbá a II. és III. rendű alperesek jelzálogjogát. Rendelje el a 22.769.979 forint vételár részlet visszafizetését a II. rendű alperes részére, és a beszámított 205.540.182 forint biztosított követelés, a 221.689.839 forint összegű nem biztosított követelés Cstv. 57. § (1) bekezdés f) kategóriás hitelezői igényként történő nyilvántartását a II. rendű alperes javára a városi Törvényszéken folyó ügyszám 1. számú felszámolási eljárásban, egyidejűleg a II. rendű alperes által átadott, azonos összegű váltó visszaadását a II. rendű alperes részére. Kérték annak megállapítását, hogy a II. rendű alperes 2022. október 11. napján kelt, az ingatlan mint apport szolgáltatására irányuló nyilatkozata (a továbbiakban: apport nyilatkozat) érvénytelen. Kérték a IV. rendű alperest annak türéseire kötelezni, hogy az ingatlanra bejegyzett 315.480/389.047 tulajdoni hányada törlésre, és az I. rendű alperes javára visszajegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Az V-VIII. rendű alperesekkel szemben előterjesztett keresetükben a IV. rendű és az V-VIII. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségének a megállapítását, az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását és az V-VIII. rendű alpereseknek az adásvételi szerződések alapján megszerzett tulajdoni hányadai törlésének, és ezen tulajdoni hányadoknak az I. rendű alperes javára történő bejegyzésének türéseire kötelezését kérték.

[7] Keresetük indokolásában aktív perbeli legitimációjukat tagi és kezesi minőségükre alapították. Kifejtették, hogy a Cstv. 61. §-a és a Ptk. 3:207. §-a alapján a vagyon hitelezők kielégítése után fennmaradó részét a társaság tagjai között kell felosztani. A felszámoló jogsértő eljárása, az általa kötött érvénytelen adásvételi szerződés polgári jogi, vagyoni érdekeiket, várományukat sérti. A kezeset pedig a Ptk. 6:57. § (2) bekezdése szerint megtérítési igény illeti meg a kötelezettel szemben, ennek fedezete a kötelezett vagyona. Tehát a kezesnek törvényes érdeke fűződik a kötelezett vagyonának védelméhez. Hivatkoztak az ÍH 2019. 146. számon e tárgyban közzétett eseti döntésre.

[8] Előadták, hogy az adásvételi szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:95. §-a alapján jogszabályba ütközés miatt semmis, mivel a Cstv. 36. § (1) bekezdésébe, a 49/A. (5) bekezdés d) pontjába és Ptk. 6:42. §-ába ütközik. Semmis a Ptk. 6:107. §-a alapján is, mivel lehetetlen szolgáltatásra irányul, továbbá a Ptk. 6:96. §-a alapján a jóerkölcsbe is ütközik. Másodlagosan a szerződés érvénytelenségének megállapítását a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésére hivatkozással, feltűnő értékaránytalanság címén kérték. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként kérték az eredeti állapot helyreállítását, mert jogi érdekük megóvása csak így lehetséges, ez egyben megalapozza a törlési igényüket is az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 62. § (1) bekezdés a) pontja és az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010. (XII.

6.) PK vélemény alapján. Az eredeti állapot helyreállítása körében kérték a III. rendű alperes zálogjogának visszajegyzését.

[9] Álláspontjuk szerint az adásvételi szerződés azért ütközik a Cstv. 36. § (1) bekezdésébe, mert a II. rendű alperes nem teljesíthette volna beszámítással a vételárat. E körben a felszámoló eljárásának jogszerűségét és az értékesítés szabályosságát is vitatták arra hivatkozással, hogy a II. rendű alperes nem juthatott volna hozzá beszámítással az ingatlanhoz a Cstv. 49/A. § (5) bekezdés d) pontja alapján. A váltó kibocsátására sem kerülhetett volna sor a Ptk. 6:42. § (1) bekezdése alapján, mert az nem jelenti a fizetési kötelezettség teljesítését, tehát a váltó kibocsátása, mint a vételár egyik teljesítési módja nem volt megfelelő. Azért is jogszabályba ütközik az adásvételi szerződés, mert a II. rendű alperesi nyilvántartott követelés valótlan összegben került megjelölésre. Ezen indokok miatt az adásvételi szerződés lehetetlen szolgáltatásra is irányult, mivel a nem létező hitelezői követelés miatt az adásvételi szerződésben leírt módon nem lehet a vételárat teljesíteni.

[10] Az adásvételi szerződés azért ütközik a jóerkölcsbe, mert a felszámoló a forgalmi érték 25%-ért értékesítette az ingatlant, ami kizárólag a II. rendű alperes és a felszámoló érdekét szolgálta, a többi hitelező igénye pedig figyelmen kívül maradt, ez sérti a társadalom erkölcsi értékítéletét. Az adásvételi szerződésben a vételárat azért nem lehetett az alperesek által hivatkozott, a városi Törvényszék jogerős végzésével megállapított 450.000.000 forintban meghatározni, mert ezt csak a nyilvános értékesítés esetén lehetett volna alkalmazni. Az értékbecslés az adásvételi szerződés megkötését megelőző időpontban, 2021. július 7-én érvényét veszítette. A feltűnő értékaránytalanságra alapított kérelmükben előadták, hogy az ingatlan értéke a felszámolási eljárásban lényegesen, legalább 67%-kal meghaladta a felszámoló által végrehajtott értékesítés során megjelölt vételárat, amelynek bizonyítására igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelését kérték. Arra az esetre, ha a bíróság a feltűnő értékaránytalanság okán nem tartja alkalmazhatónak az eredeti állapot helyreállítása iránti kérelmet, másodlagosan azt kérték, hogy küszöbölje ki az értékaránytalanságot akként, hogy 1.803.485.270 forint és 2021. szeptember 30. napjától számított késedelmi kamatai megfizetésére kötelezi a II. rendű alperest az I. rendű alperes javára.

[11] A II. rendű alperes apport a szolgáltatására irányuló nyilatkozatának érvénytelensége alapjául azt jelölték meg, hogy a II. rendű alperes az adásvételi szerződés érvénytelensége folytán nem szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, ezért a Ptk. 5:30. § (1) bekezdése alapján azt nem is ruházhatta át a IV. rendű alperesre a Ptk. 3:10. § (2) bekezdése szerint. A II. rendű alperes lehetetlen szolgáltatásra, a tulajdonát nem képező ingatlan tulajdonjogának átruházására vállalt kötelezettséget. Ennek következtében a IV. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése is megdől, érvénytelenné válik a Ptk. 6:107. § (1) bekezdése alapján.

[12] Előadták, hogy a IV. rendű alperes által az V-VIII. rendű alperesekkel kötött adásvételi szerződések a Ptk. 6:96. §-a alapján jóerkölcsbe ütköznek, mert ezen alperesek tulajdonosi és vezető tisztségviselői körében személyi összefonódások, rokoni kapcsolatok állnak fenn, továbbá a székhelyek és telephelyek vonatkozásában is párhuzamosságok vannak. Előadták, hogy az V-VIII. rendű alperesek sem szerezhették meg a bejegyzett

tulajdoni illetőségeket, mivel jogelődjük, a IV. rendű alperes sem szerezte meg azok tulajdonjogát. Az V-VIII. rendű alperesek tudomással bírtak arról, hogy az adásvételi szerződés semmis, ezért ők a Ptk. 5:172. § alapján nem tekinthetők jóhiszemű vevőknek.

[13] Az I. és II. rendű alperesek egyező tartalmú írásbeli ellenkérelmükben a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben való marasztalását kérték.

[14] Ellenkérelmük indokolásában arra hivatkoztak, hogy a kereset valójában a Cstv. 49. § (5) bekezdésébe foglalt megtámadást tartalmazza, de a 30 napos jogvesztő határidő 2021. november 2-án lejárt, ezért az eljárás megszüntetésének van helye. Rámutattak, hogy a felperesek a felszámoló által lefolytatott értékesítési eljárás során a nyilvános értékesítés menetét, a vagyon zálogjogosult hitelező részére történő értékesítését, a hitelezői követelés nyilvántartásba vételének módját és összecszerúságát, az értékesítés során alkalmazott becsértéket, az adásvételi szerződésben meghatározott vételár összegének II. rendű alperes által beszámítással történő teljesítését támadják. A Kúria ügyszám3/9. számú ítélete szerint azonban, amennyiben a keresetben előadottak a Cstv. 49. § (5) bekezdésének felelnek meg, a jogvesztő határidő elmulasztása után a Ptk.-ban megjelölt érvénytelenségi okra hivatkozással nem támadható a felszámoló által kötött szerződés. Vitatták a felperesek aktív perbeli legitimációját is, mert nem rendelkeznek a kereset benyújtásához szükséges jogi érdekekkel. Hivatkoztak a város2-ii Ítéltábla ÍH2014. 165. számon közzétett eseti döntésére, mely szerint a tagnak a felszámoló által kötött szerződés megtámadásához fűződő jogi érdekét nem alapozza meg az, hogy az eredeti állapot helyreállítása esetén esélye lenne a társaság felosztandó vagyonából részesedni. Ez a tagot gazdaságilag kétségtelenül előnyösebb helyzetbe hozná, de az ehhez fűződő érdek legfeljebb gazdasági érdek, ami nem azonos a jogi érdekekkel. Vitatták a felperesek kezesi minőségén alapuló jogi érdekelttségét is.

[15] Érdemi védekezésük körében kiemelték, hogy a felperesek a jelen perben sérelmezett felszámolói intézkedésekkel összefüggésben kifogások sorát terjesztették elő a felszámolás elrendelése óta, a felszámolási eljárásban elbírált felszámolói intézkedések kapcsán pedig jogerős határozatok születtek. A felszámolási eljárásban az ügy érdemében hozott végzések a peres eljárásra is kiható jogerővel rendelkeznek, ezért azok keresettel sem támadhatóak. A felperesek alaptalanul vitatják az adásvételi szerződésben meghatározott vételár összegét, mivel a bíróság jogerős döntésével kötelezte a felszámolót, hogy az ingatlan értékesítése során az ingatlan becsértékét 450.000.000 forint összegben jelölje meg. A felszámoló nem sértette meg az értékesítési eljárásra vonatkozó, Cstv.-be foglalt rendelkezéseket, a beszámításra lehetőség volt, a váltó is szabályosan lett kiállítva és átadásra került. A feltűnő értékaránytalanságra alapított kereset is megalapozatlan, mivel a felszámoló a város1-i Törvényszék jogerős végzésében megállapított becsértéken értékesítette az ingatlant, hiszen az ingatlan vételárát szakértői vélemény alapján a bíróság által megállapított becsértékben rögzítették. A felperesek minden alapot nélkülözően állítják, hogy a II. rendű alperes nem rendelkezett a felszámoló által nyilvántartásba vett hitelezői igényekkel, és ezért az adásvételi szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányult volna. A bíróság jogerős végzésében meghatározott becsértéken történő értékesítés nyilvánvalóan nem ütközhet a jóerkölcsbe sem.

[16] A III. rendű alperes nem terjesztett elő ellenkérelmet.

[17] A IV. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben való marasztalását kérte.

[18] Ellenkérelmének indokolásában vitatta a felperesek perbeli legitimációját. Hangsúlyozta, hogy a felperesek nem rendelkeztek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joggal, ezért az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés aa) pontja alapján nem indíthatnak törlési keresetet. Önmagában az adásvételi szerződés érvénytelensége nem vezethet az ő időközben megszerzett tulajdonjogának törlésére. A felperesek tévesen hivatkoznak arra, hogy az apport szolgáltatásra irányuló jognyilatkozat lehetetlen szolgáltatásra irányult.

[19] Az V-VIII. rendű alperesek ellenkérelmükben ugyancsak a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben való magasztalását kérték.

[20] Ellenkérelmük indokolásában a IV. rendű alperes érvei alapján vitatták a felperesek perbeli legitimációját. Egyebekben a II. rendű alperes által előadottakkal azonos indokokból kérték a kereset elutasítását. Álláspontjuk szerint a felperesek e kereseti kérelmük ténybeli alapjait, jogi érvelést, okozati összefüggést nem adtak elő.

[21] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 4.000.000 forint, a II. rendű alperesnek 4.000.000 forint, a IV-VIII. rendű alpereseknek pedig személyenként 1.000.000-1.000.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy a meg nem fizetett 1.500.000 forint kereseti illetéket az állam viseli.

[22] Ítéletének indokolásában az I-II. rendű alperesek alaki védekezését alaptalannak találta, és az eljárás megszüntetésére nem látott lehetőséget. A felperesek perbeli legitimációját mind tagi, mind kezesi minőségük alapján elfogadta az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereset vonatkozásában. Rámutatott azonban, hogy a felperesek sem az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés aa) pontja, sem pedig az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: új Inyvtv.) 70. § (1) bekezdés aa) pontja alapján nem terjeszthetnek elő törlési keresetet, tekintettel arra, hogy soha nem rendelkeztek az ingatlanra bejegyzett joggal.

[23] Az adásvételi szerződés megkötésének időpontjára figyelemmel a Ptk. rendelkezései alapján bírálta el a keresetet. Az 1/1998., a 4/1999., a 2/2000. és az 1/2006. Polgári jogegységi határozat hatályon kívül helyezéséről szóló 3/2015. polgári jogegységi határozat V.2. pontja alapján azonban a 3/2010. PK véleményt figyelmen kívül hagyta. A II. és IV-VIII.

rendű alperesekkel szemben előterjesztett törlési kereseteket megalapozatlannak találta, és kizárólag az érvénytelenségi kereseteket vizsgálta.

[24] Az adásvételi szerződés jogszabályba ütközés miatti érvénytelensége körében kifejtette, hogy a felperesek által előadottak a Cstv. 49/A. § (5) bekezdésében, illetőleg 36. § (1) bekezdésében írtaknak feleltethetőek meg. E kérdések azonban csak a Cstv. 49. § (5) bekezdése alapján indított perben vizsgálhatóak, az ott írt jogvesztő határidő elmulasztása után erre már az érdekelt egy újabb perben nem hivatkozhat, mert ez a keresetindítási határidő megkerülését eredményezné. Erre tekintettel a Cstv.-ben az értékesítésre előírt szabályok esetleges megsértését, a beszámíthatósági jog gyakorolhatóságát, a vételár egy részének váltó kiállításával történő megfizetését, továbbá a hitelezői igények összegszerűségével és besorolásával kapcsolatos kérdéseket a perben nem vizsgálta. Ezért a Ptk. 6:95. §-ára alapított semmisségi okra alapított keresetet elutasította. A Ptk. felperesek által hivatkozott 6:42. § (1) bekezdése a pénztartozás teljesítéséről szól, ez pedig az adásvételi szerződés érvénytelenségétől független kérdés.

[25] Alaptalanul hivatkoztak a felperesek a Ptk. 6:107. § (1) bekezdésére is, mert az adásvételi szerződésben kikötött vételár megfizetése sem jogi, sem ténybeli alapon nem lehetetlen. Nem találta jóerkölcsbe ütközőnek sem az adásvételi szerződést, mert a város1-i Törvényszék a ügyszám4/54. számú végzésében kötelezte a felszámolót, hogy az ingatlan értékesítése során annak becsértékét 450.000.000 forintban jelölje meg. Alaptalan a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésre alapított feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással előterjesztett megtámadás is, mert a bíróság szakértői vélemény alapján azzal egyezően állapította meg a becsértéket, értékaránytalanság tehát nem merülhet fel. Az adásvételi szerződés érvénytelensége tehát a felperesek által megjelölt egyik ok alapján sem volt megállapítható. Az érvénytelenség jogkövetkezményei sem voltak alkalmazhatóak, ezért az erre irányuló keresetet is elutasította.

[26] Ezt követően a II. rendű alperes apportálására vonatkozó nyilatkozatának érvénytelenségét vizsgálta, azt azonban a Ptk. 6:107. § (1) bekezdése alapján mint lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződést nem találta érvénytelennek, mert a fent kifejtettek szerint az adásvételi szerződés nem volt érvénytelen. Ugyanezen okból alaptalannak találta a IV. rendű alperes és az V-VIII. rendű alperesek által kötött adásvételi szerződések jóerkölcsbe ütközés miatti érvénytelensége iránti keresetet is. Rámutatott továbbá arra, hogy a felperesek nem rendelkeznek keresetösségi joggal e szerződések érvénytelenségének megállapítása és a jogkövetkezmények levonása tekintetében, mert az érvénytelenség megállapítása esetében sem szerezhetnének jogokat.

[27] A felpereseket pervesztesnek tekintette és a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: Ükr.) 3. § (2) és (6) bekezdései alapján kötelezte perköltségfizetésre őket.

[28] Az ítélet elleni fellebbezésükben a felperesek elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására kötelezését, másodlagosan annak megváltoztatását és a keresetüknek megfelelő döntés meghozatalát, valamint az alperesek másodfokú perköltségben marasztalását kérték.

[29] Fellebbezésük indokolásában kifogásolták az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást annyiban, hogy az ítélet [2] pontjában helytelenül határozta meg az általuk kezesséként megfizetett összegeket, az [5] pontjában pedig tévesen állapította meg, hogy a felszámoló hat alkalommal tett közzé pályázati felhívást. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság úgy tekintette, hogy törlési keresetet terjesztettek elő, mert csak közvetve volt törlésre irányuló kérelmük, keresetük valójában az érvénytelenség megállapítására irányult, és a jogkövetkezmények levonása körében kérték az alperesek tulajdonjogának törlését. Ettől a keresettől az elsőfokú bíróság nem térhetett volna el. Kifejtették, hogy méltánytalan lenne, ha nem lehetne az eredeti állapotot helyreállítani olyan esetben, amikor a keresetet olyan személyek nyújtják be, akik nem rendelkeznek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joggal. Erre tekintettel perdöntő jelentősége van az alperesek jó vagy rosszhiszeműségének is, alaptalanul utasította el az elsőfokú bíróság az ezzel kapcsolatos bizonyítási indítványait. Továbbra is állították, hogy az adásvételi szerződés a Cstv. 36. § (1) bekezdésébe ütközik, ezért a Ptk. 6:95. §-a alapján semmis. Azt nem vitatták, hogy a Cstv. 49. § (5) bekezdése szerinti határidőben nem indították meg a pert, ezt azonban vétkesen mulasztották el. A Cstv. 36. § (1) bekezdése nem tartozik a Cstv. 49. § (5) bekezdésében található kötelező értékesítési szabályok fogalmába, ezért ennek alapján a Ptk. 6:95. §-ára hivatkozással támadható az adásvételi szerződés. Tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a Cstv. 49. § (5) bekezdésére alapított keresetet kívántak előterjeszteni. A Cstv. 36. § (1) bekezdése alapján hivatalból is megállapítható lett volna az adásvételi szerződés semmissége. Tévesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre is, hogy az adásvételi szerződés nem jóerkölcsbe ütköző. Továbbra is hivatkoztak az adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanságára. Vitatták a II. rendű alperes apport nyilatkozatával és a IV. rendű alperes, valamint az V-VIII. rendű alperesek által kötött adásvételi szerződések érvénytelenségével kapcsolatos ítéleti megállapításokat. Kifejtették továbbá, hogy az alperesek részére megállapított perköltség eltúlzott és nincs arányban az elvégzett ügyvédi tevékenységgel.

[30] A másodfokú bíróság felhívására fellebbezésüket Pf/3. sorszám alatt pontosították, és a hatályon kívül helyezés körében arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság nem a kereseti kérelmeik alapján hozott döntést. Keresetük az érvénytelenség megállapítására és a jogkövetkezmények levonására irányult, nem törlési keresetet terjesztettek elő. A megjelölt jogalaptól a bíróság nem térhet el, ezért az elsőfokú bíróság ítélete sérti a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 342. § (1), (3) és (4), 341. § (1), valamint 346. § (5) és (6) bekezdéseit. Az elsőfokú bíróság nem indokolta, hogy miért mellőzte a felajánlott bizonyítást, és nem vizsgálta az alperesek jó- vagy rosszhiszeműségét, noha ennek perdöntő jelentősége lett volna. A Pp. 237. § (3) bekezdés b) pontját megsértve nem észlelte hivatalból a semmisséget. A hatályon kívül helyezés iránti kérelmüket a Pp. 381. §-ára alapították.

[31] A perköltséggel kapcsolatos kérelmüket akként pontosították, hogy – esetleges alperesi pernyertesség esetén – az I. és II. rendű alperes részére személyenként 200.000, míg a

IV-VIII. rendű alperesek részére személyenként legfeljebb 50.000 forint perköltségfizetésre kötelezze őket a bíróság áfa mentesen. A III. rendű alperessel szemben nem volt perköltség igényük.

[32] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperesek másodfokú perköltségében marasztalását kérte.

[33] Ellenkérelmének indokolásában kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperesek törlési kereset előterjesztésére egyik alperessel szemben sem jogosultak. Rámutatott, hogy a felperesek tartalmilag a Cstv. 49. § (5) bekezdésére alapított keresetet kívántak előterjeszteni, erre azonban nincs jogi lehetőségük. A felperesek által megjelölt valamennyi jogszabálysértés alapját a Cstv. rendelkezései képezik. A 30 napos jogvesztő határidő elmulasztása után azonban ezen okokból nem támadható az adásvételi szerződés. Nem állapítható meg a feltűnő értékaránytalanság sem. Az elsőfokú bíróság eljárási szabályt nem sértett, ezért az ítélet hatályon kívül helyezésére vagy megváltoztatására nincs lehetőség. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság a részére járó perköltség összegét is. Másodfokú perköltségét az Ükr. 3. § (5) bekezdése alapján kérte megállapítani azzal, hogy jogi képviselője nem köteles áfa fizetésre.

[34] Fellebbezési ellenkérelmükben a II. és IV-VIII. rendű alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperesek másodfokú perköltségük megfizetésére kötelezését kérték.

[35] Ellenkérelmük indokolásában rámutattak, hogy a felperesek keresetlevele és fellebbezése tartalmát tekintve a Cstv. 49. § (5) bekezdésében írt megtámadást tartalmazza, az azonban elkésett. Ugyanis a felperesek a jogszabályba ütközés körében a Cstv. rendelkezéseit jelölték meg, ami azonban a Cstv. 49. § (5) bekezdése szerinti megtámadási perben lenne vizsgálható. A Ptk. 6:88. § (1) bekezdésén és a Ptk. 6:107. § (1) bekezdésén alapuló semmisség körében is lényegében a Cstv. értékesítési szabályainak megszegésére hivatkoznak. Az adásvételi szerződés vonatkozásában a megtámadási határidő 2021. november 2-án lejárt, de a felperesek a keresetüket csak 2022. február 17-én nyújtották be. A felperesek a felszámoló intézkedéseivel szemben kifogásokat terjesztettek elő, melyeket a bíróság jogerősen elbírált, e körben hivatkoztak a Pp. 176. § (1) bekezdés d) pontjára és az irányadó bírói gyakorlatra, valamint a felszámolási elszámolás kapcsán született ügyszám5. és ügyszám6 számú határozatokra.

[36] Továbbra is vitatták, hogy az adásvételi szerződés tekintetében a feltűnő értékaránytalanság megállapítható lenne és az Inytv. 62. § (1) bekezdés aa) pontja szerinti törlési kereset feltételei a IV-VIII. rendű alperesek vonatkozásában fennállnának. A felpereseknek – korábbi javukra bejegyzett jog hiányában – nincs keresetelési joguk. Mivel az adásvételi szerződés nem érvénytelen, ezért az apport szolgáltatására vonatkozó nyilatkozat érvénytelensége sem állapítható meg. A másodfokú eljárásban felmerült

perköltségüket a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi munkadíjról szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 3. §-a alapján kérték megállapítani azzal, hogy jogi képviselőjük nem köteles áfa fizetésre.

[37] A III. rendű alperes nem kívánt előterjeszteni fellebbezési ellenkérelmet. Bejelentette továbbá, hogy a felperesekkel szemben nincs perköltség igénye, és a felperesek esetleges perköltségigényének elutasítását kérte.

[38] A fellebbezés alaptalan.

[39] A felperesek a keresetüket elutasító elsőfokú ítélet ellen annak hatályon kívül helyezése, illetőleg megváltoztatása és az alperesek – keresetük szerinti – marasztalása érdekében nyújtottak be fellebbezést. Így tehát az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 358. § (5) bekezdésének harmadik mondata szerint – fellebbezés hiányában – jogerőre emelkedett rendelkezése. Ebből következően a másodfokú felülbírálat az elsőfokú ítélet egészére kiterjedt. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítéletet a Pp. 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta felül. Ennek során megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítást a szükséges terjedelemben lefolytatta, ennek során lényeges eljárási szabálysértést nem vétett, a rendelkezésre álló bizonyítékokat okszerűen értékelte, és a tényállást – a kereset elbírálása szempontjából releváns részében – helyesen állapította meg. A Fővárosi Ítéltábla az abból levont jogi következtetéseivel, a meghozott döntéssel és túlnyomó részt annak indokaival is egyetértett. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel mindössze az alábbiakat emeli ki.

[40] A Pp. 383. § (1) bekezdésére – de a fellebbezési kérelmek sorrendjére is – figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla elsődlegesen a felperesek hatályon kívül helyezés iránti kérelmét vizsgálta. Az elsőfokú bíróság ítélete valóban tartalmaz – egyébként helyes – fejtegetéseket az Inyvt. 62. § (1) bekezdés aa) pontja, illetve az új Inyvt. 70. § (1) bekezdés aa) pontja szerinti törlési keresettel kapcsolatban (indokolás [32]-[35] bekezdés), de csak abban a relációban, hogy a felperesek – ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk hiányában – ilyen keresetet nem is terjeszthettek elő, és az adott esetben e szabályok korlátját képezik az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása iránti keresetük teljesítésének is, mert az eredeti állapot helyreállítását ez alapján sem kérhetik. Azonban a kereset elutasításának tényleges oka nem ez, hanem az volt, hogy az elsőfokú bíróság jogviszonyonként és megjelölt jogcímenként vizsgálta (az indokolás [37] bekezdésétől kezdődően) az érvénytelenség megállapítása iránti kereseteket, de azokat alaptalannak találta. A felperesek a fellebbezésükben is arra hivatkoztak, hogy nem törlési keresetet terjesztettek elő, az elsőfokú bíróság tehát a felperesek tényleges keresetét bírálta el, azt kimerítette, azon nem terjeszkedett túl, és indokolási kötelezettségének is kielégítő módon eleget tett. Ezért ítélete nem sérti a Pp. felperesek által megjelölt 342. § (1), (3) és (4), 341. § (1), 346. § (5) és (6) bekezdéseit. Alaptalanul sérelmezték továbbá a felperesek a bizonyítási indítványaik figyelmen kívül hagyását is, mert a Pp. 265. § (1) bekezdése értelmében csak a perben jelentős tényekre folytat le bizonyítást, és a lentebb kifejtettek szerint a felperesek által felajánlott bizonyítás hiányában is megalapozott döntés volt hozható az ügyben. Az elsőfokú bíróság tehát nem

sértett eljárási szabályt az indítványok mellőzésével. Az érdemi felülbírálat körében kifejtendő okok miatt a Pp. 237. §-a sem sérült, de az anyagi pervezetés esetleges hibája a Pp. 384. § (1) bekezdésére figyelemmel önmagában egyébként sem alapozhatja meg az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. Eljárási szabálysértés hiányában a Pp. 381. §-a alapján nem volt helye az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 383. § (1) bekezdése szerint érdemben bírálta felül azt.

[41] E körben abból kellett kiindulni, hogy a felperesek keresetével támadott egyes jogügyletek, így az adásvételi szerződés, az apport nyilatkozat és a IV. rendű alperes által az V-VIII. rendű alperesekkel kötött adásvételi szerződések egymásra épülő láncolatot képező jogviszonyok voltak. Ezért az időben korábbiak érvénytelensége befolyásol(hat)ta a későbbiek érvényességét. Az apport nyilatkozat és a IV. rendű alperes által később kötött adásvételi szerződések érvényessége tehát attól (is) függött, hogy az adásvételi szerződés érvényes-e vagy nem. Ebből következően elsődlegesen az adásvételi szerződés érvényességének kérdésében kellett állást foglalni. Ennek megfelelően az elsőfokú bíróság is ezt vizsgálta elsőként (indokolás [37] bekezdés).

[42] A felperesek a fellebbezésükben – értelemszerűen – nem támadták az elsőfokú bíróság adásvételi szerződés tekintetében fennálló aktív perbeli legitimációjukkal kapcsolatos álláspontját. A fellebbezési eljárásban tehát már nem képezett vitát, hogy a felperesek a Ptk. 6:88. § (3) és 6:89. § (2) bekezdése alapján kezesi minőségükre, illetőleg tagsági jogviszonyukra tekintettel jogosultak voltak az adásvételi szerződés érvénytelenségével kapcsolatos peres eljárást indítani. A másodfokú bíróság felülbírálati jogkörének a Pp. 370. § (1) bekezdésében meghatározott korlátaira tekintettel tehát ezt a kérdést nem vizsgálhatta a Fővárosi Ítéltábla.

[43] A kérdés érdekét illetően helyesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos keresetük alaptalan. A felperesek elsődlegesen az adásvételi szerződés jogszabályba ütközésére hivatkoztak a Ptk. 6:95. §-a alapján. Megsértett jogszabályként azonban a Cstv. 36. § (1) bekezdését, 49/A. § (5) bekezdés d) pontját és a Ptk. 6:42. §-át jelölték meg. A Cstv. e rendelkezései azonban egyértelműen a 49. § (5) bekezdésének körébe tartoznak, mert az értékesítés szabályait tartalmazzák. A felszámoló által kötött szerződések ilyen alapon történő megtámadásra tehát a Cstv. 49. § (5) bekezdésében írt törvényi határidőn belül indított külön perben van lehetőség. E határidőt azonban a felperesek nem vitásan elmulasztották. Az irányadó gyakorlat szerint a határidő után ilyen kereset előterjesztésére az érdekeltek már a Ptk. 6:95. §-ára való hivatkozás mellett sem jogosultak. Az ezzel ellentétes értelmezés a Cstv. 49. § (5) bekezdésében írt határidő kiüresítését jelentené. A felperesek által megjelölt Cstv. szabályok megsértésének kérdése tehát érdemben nem volt vizsgálható ebben a perben. A Ptk. 6:42. §-át pedig azért nem sérti az adásvételi szerződés, mert az a pénzfizetés szabályait tartalmazza, de a támadott adásvételi szerződés éppen arról rendelkezik, hogy a II. rendű alperes az ellenszolgáltatást nem (kizárólag) pénzfizetés útján, hanem egyéb módon, így váltó kiállításával és beszámítással teljesíti. Az adásvételi szerződés tehát e jogszabályba nem ütközik, ezért ez okból nem semmis.

[44] Alaptalanul hivatkoztak a felperesek a Ptk. 6:107. §-ára is, ugyanis az adásvételi szerződésben egyik fél sem vállalkozott lehetetlen szolgáltatásra. E körben a Fővárosi Ítéltábla utal az elsőfokú ítélet [46] bekezdésében kifejtett érvekre, azokat nem kívánja megismételni. Az adásvételi szerződés az irányadó bírói gyakorlat alapján nem minősül jóerkölcsbe ütközőnek sem. A jóerkölcs a kialakult értelmezés szerint a társadalom általános értékítéletét, a magánautonómiának a társadalmi közmegegyezés által meghatározott korlátait, az általánosan elvárható magatartás zsinórmértékét fejezi ki (EBH2003. 956.). Jóerkölcsbe ütközőnek az a szerződés minősül, amelyet jogszabály nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege, azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat vagy szokásokat nyilvánvalóan sérti, és ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti (EBH2005. 1234., BH2000. 260.). Az adott esetben az I. és II. rendű alperes egy adásvételi szerződést kötött az I. rendű alperes felszámolása során. A helyzet egyediségét az adja, hogy a felszámoló az adásvételi szerződést a bíróság első- és másodfokú, őt kötelező döntése alapján, az abban meghatározott feltételeknek megfelelően kötötte meg. A többszintű bírósági kontrollra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla megítélése szerint az adásvételi szerződés nem minősülhet jóerkölcsbe ütközőnek.

[45] A feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadás pedig azért volt sikertelen, mert az adásvételi szerződésben meghatározott vételár megegyezik az ingatlan bíróság által – a kirendelt szakértő véleménye alapján a fent említett bírósági határozatokban – meghatározott értékével. A szakértő az ingatlan forgalmi értékét 508.000.000 forintban határozta meg, tehát ez és az adásvételi szerződésben kikötött ellenszolgáltatás 450.000.000 forintos értéke között az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában nem volt feltűnően nagy az aránytalanság.

[46] Ebből következően helyesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a felperesek által megjelölt okok miatt az adásvételi szerződés nem érvénytelen. A Ptk. 6:88. § (1) bekezdés második mondat második fordulata alapján az adásvételi szerződés más ok miatti semmisségét az elsőfokú bíróság hivatalból vizsgálta. Egyéb semmisségi ok fennállásáról a Pp. 237. § (3) bekezdés b) pontja szerint nyilván azért nem tájékoztatta a feleket, mert ilyet nem észlelt, és ezzel a Fővárosi Ítéltábla is egyetértett. Ebből következően nem volt helye az adásvételi szerződés érvénytelensége megállapításának és megelőző állapot helyreállításának. Helyesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a kereset e részében alaptalan.

[47] Ebből ugyanakkor az következik, hogy a II. rendű alperes érvényesen megszerezte az ingatlan tulajdonjogát, az I. rendű alperes tulajdonjoga visszajegyzésének nincs helye. Mivel pedig az I. rendű alperes tulajdonjoga visszaállításra már semmiképpen nincs lehetőség, ezért a felpereseknek nincs semmilyen jogi érdekeltségük az apport nyilatkozat, illetőleg a IV. rendű alperes és az V-VIII. rendű alperesek által kötött adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítása tekintetében. Azok esetleges érvénytelensége nem befolyásolja a felperesek jogi helyzetét. Tehát az azok érvénytelenségének megállapítására

írányuló felperesi keresetek – aktív perbeli legitimáció hiányában – mindenképpen alaptalanok. Utóbbiak vonatkozásában erre az elsőfokú bíróság is rámutatott (indokolás [54] bekezdés). Az érvénytelenség kérdését tehát érdemben már nem kellett vizsgálnia a másodfokú bíróságnak, és az elsőfokú bíróságnak sem kellett volna. Erre tekintettel helyesen mellőzte az elsőfokú bíróság az alperesek rosszhiszeműségével és az e szerződések érvénytelenségével mint irreleváns körülményekkel kapcsolatos felperesi bizonyítási indítványokat.

[48] Mellőzte a Fővárosi Ítéltábla a megállapított tényállásból az I. és III. rendű felperesek által a végrehajtási eljárásban megfizetett összegek pontosösszegekre, illetőleg a felszámolási eljárás során megkísérelt értékesítési kísérletek számára vonatkozó ténymegállapításokat. Ezek ugyanis – helyességüktől függetlenül – az ügy érdeme szempontjából semmilyen relevanciával nem bírtak.

[49] Alaptalanul kifogásolták a felperesek az alperesek részére megállapított elsőfokú perköltségösszegekre is. Az elsőfokú bíróság alkalmazta az Ükr. 3. § (6) bekezdését és részletesen meg is indokolta, hogy az Ükr. 3. § (2) bekezdése alapján megállapítható ügyvédi munkadíjösszegekre képest miért mérsékelte az alperesek képviselői részére járó ügyvédi munkadíjösszeget. Az elsőfokú bíróság 450.000.000 forintban határozta meg a pertárgy értékét, ami azonban a Pp. 21. § (5) bekezdésére figyelemmel valójában lényegesen magasabb volt. Az adásvételi szerződés 450.000.000 forintos értékéhez ugyanis hozzá kell számítani a szintén támadott apport nyilatkozat ugyanakkora, és a IV-VIII. rendű alperesek által kötött, összesen 85.092.932 forint értékű $[450.000.000 \cdot (389.047 - 315.480) / 389.047 = 85.092.932]$, szintén támadott adásvételi szerződések értékét. Az Ükr. 3. § (2) bekezdése alapján az I. rendű alperesi képviselőnek az adásvételi szerződés után 6.700.000 forint, a II. rendű alperesi képviselőnek az apport nyilatkozat után szintén 6.700.000 forint, a IV-VIII. rendű alperesek által kötött további adásvételi szerződések után pedig további 2.752.798 forint, összesen 9.452.798 forint ügyvédi munkadíj járt volna áfa mentesen. Ezen összegeket mérsékelte az elsőfokú bíróság az I. rendű alperesi képviselő esetében – jelentős mértékben – 4.000.000, a II. és IV-VIII. rendű alperesi képviselő esetében – kisebb mértékben – összesen 9.000.000 forintra. A felperesek által támadott jogügyletek nagy számára (összesen 5 adásvételi szerződés és egy apport nyilatkozat), a rendkívül magas pertárgyértékre, az összetett jogviszonyrendszerre, a számos bonyolult jogkérdésre, a sokszoros keresethalmazatra, a felperesi beadványok és mellékleteik jelentős terjedelmére tekintettel a Fővárosi Ítéltábla nem látott lehetőséget az alperesek javára megállapított ügyvédi munkadíjak további mérséklésére, különösen nem a felperesek által indítványozott rendkívül radikális mértékben.

[50] Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 383. § (2) bekezdésének első fordulata alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[51] A felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján másodfokú perköltséget is kötelesek fizetni az alpereseknek. Ennek összegét a

Fővárosi Ítéltábla a kérelmeknek megfelelően az Ükr. 3. § (5) bekezdése alapján az elsőfokú eljárásban megállapított ügyvédi munkadíj 50%-ában állapította meg.

[52] A felperesek teljes személyes költségmentessége folytán meg nem fizetett fellebbezési illeték a Pp. 83. § (1) és 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

Budapest, 2025. december 10.

Dr. Örkényi László s.k.

a tanács elnöke, előadó bíró

Levek Istvánné dr. s.k.

bíró

Dr. Csóka István s.k.

bíró

A kiadmány hitelül: