

I. Jóerkölcsbe ütközik, így semmis az az adásvételi szerződés, amellyel az egyik jogi személy úgy veszti el ingatlanainak tulajdonjogát, hogy a vételár a vele azonos személyi kör által képviselt vevő tulajdonosaihoz jut vissza, ez által az eladónál sem ingatlan, sem pénzeszköz nem marad.

E körben értékelni kell azt a körülményt is, hogy mindkét jogi személynek ugyanazok a természetes személyek az ügyvezetői és jelentős befolyással rendelkező tulajdonosai.

II. Ingatlan-nyilvántartási szempontból a jogszerzés jóhiszeműnek nem minősíthető, hiszen egy másik – ugyancsak a jelen per tárgyát képező szerződések érvénytelenségének megállapítása iránt indított – per feljegyzése folytán a szerző nem bízhatott kellő alappal az előző bejegyzés érvényességében, számolnia kellett azzal, hogy tulajdonszerzése akadályba ütközhet.

Alkalmazott jogszabályok: Ptk. 200. § (2) bekezdés, Inyvtv. 63. § (2) bekezdés

Győri Ítéletábra Gf.IV.20.375/2006/29.szám

A megyei bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes és a III.r. alperes között az e.-i 18737/3., a 17402., a 17406. hrsz-ú ingatlanokra, továbbá a 18737/4/C-1. hrsz-ú ingatlan 15/17-ed részére 2004. március 2-án, illetve az 18737/4/C-1. hrsz-ú ingatlan további 1/17-ed részére 2004. április 25-én kötött adásvételi szerződés semmis, ezért elrendelte az eredeti állapot helyreállítását és megkereste a Körzeti Földhivatalt ezen ingatlanok vonatkozásában - III.r. és IV.r. alperesek tulajdonjogára vonatkozó bejegyzések törlése mellett - a felperes 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzése iránt.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a felperes – korábbi néven: MM D. Kft. - ügyvezetői és jelentős befolyással rendelkező tulajdonosai 2004. március 25-ig I. és II.r. alperesek voltak, akik házastársak.

A társaság építette és értékesítette az E. településen, E. útja 37. szám alatti társasház lakásait, amelynek minőségi hibái miatt a társasház-tulajdonosok - mint G. Park Társasház - szavatossági jogalapon 44.000.000,- Ft-ot meghaladó javítási költség és járulékai megfizetése, valamint az ennek fedezetét képező ingatlanokat átruházó adásvételi szerződések semmisségének megállapítása iránt indítottak pert a felperessel szemben. Ebben a perben 2004. szeptember 6-án sor került a perindítás tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésére.

A cégbíróság III.r. alperest 2004. február 13-án jegyezte be 3.000.000,- Ft jegyzett tőkével. A céget I. és II.r. alperesek alapították, akik egyben a cég tisztségviselői is lettek.

A felperes 2004. március 2-án és április 25-én III.r. alperesnek eladta a perrel érintett ingatlanokat, mindösszesen 44.735.000,-Ft vételárért. A szerződéseket eladóként I.r. alperes, vevőként pedig II.r. alperes írta alá. A III.r. alperes (vevő) 2004. március 12-én 32.000.000,-, április 19-én 12.735.000,- Ft-ot utalt át a felperes (eladó)

bankszámlájára, ezen összegeket a jóváírást követően, de még ugyanazon a napon I.r. alperes készpénzben felvette.

A bíróság megállapítása szerint 2004. március 25-én I. és II.r. alperesek 35.000.000,- Ft névértéken értékesítették üzletrészeiket. Az új tulajdonosok határoztak az új cégnévről és Sz. I. személyében az új ügyvezetőről, egyidejűleg átadás-átvételi jegyzék is készült, mely szerint I.r. alperes átadta Sz. I.-nak a házipénztárban lévő 26.347.832,- Ft-ot, a május 10-én aláírt jegyzék szerint pedig további 17.451.093,- Ft került átadásra.

A felperesi cég 2004. július 1-ével ismét eladásra került. Az új tulajdonosok – Sz. J. rokkantjáradékos és Sch. L. munkanélküli - vételárat nem fizettek, de 9.750.000,- Ft bankkölcsönt vettek fel és adtak át az eladó képviselőjében eljáró B. S.-ak, majd november 8-án a szerződés szerint 10.000-10.000,- Ft-ért adták tovább a céget a jelenlegi tulajdonosoknak.

III.r. alperes székhelye november 26-án Ny.-ra került áthelyezésre, 2005. február 15-i kezdő időponttal pedig elrendelték felszámolását. A felszámoló a perbeli ingatlanokat 2005. június 3-án pályázat útján értékesítette, a földhivatal a IV.r. alperes tulajdonjogát a feljegyzett per kimenetétől függő hatállyal bejegyezte, az I.r. alperes javára bejegyzett jelzálogjogot törölte.

A G. Park Társasház által indított perben a javítási költséget illetően a lakástulajdonosok a felperessel egyezségeket kötöttek.

Az elsőfokú bíróság ítélete jogi indokolásában mindenekelőtt leszögezte, hogy tévesen kérték III. és IV.r. alperesek a per megszüntetését, az általuk hivatkozott Legfelsőbb Bírósági döntés a Cstv. 38.§ (3) bekezdés 1997. évi módosítása folytán tárgytalanná vált, 1997. augusztus 6. óta csak a pénzkövetelések körében áll fenn a felszámolást elrendelő bíróság kizárólagossága, a tulajdoni igények elbírálása peres útra tartozik.

A megyei bíróság a felperesi keresetet érdemben is alaposnak ítélte, kifejtve, hogy az adásvételi szerződéskötés, annak előzményei és a további bonyolítás körülményeiből megállapíthatóan az ingatlan átruházás célja és valódi tartalma kizárólag az volt, hogy az építési hibák kijavítási kötelezettsége alóli kibúvást biztosítsa, a fedezetet képező ingatlanokat a végrehajtás alól elvonja. A jogszabályok megkerülésének nyilvánvaló szándékára utal, hogy az I.r. alperes tulajdonosai 3.000.000,- Ft jegyzett tőkével alapítottak egy másik társaságot, felperes ingatlanait a férj és feleség által egymás között aláírt szerződésekkel az újonnan alapított cégre ruházták. A cég által két részletben átutalt 44.735.000,- Ft-os vételárat még ugyanazon a napon a bankból készpénzben kivették, holott I.r. alperesnek felperest illetően már nem is volt ekkor rendelkezési joga. Az ingatlan és vételár nélkül maradt felperesi céget tényleges székhely nélküli és elérhetetlen tulajdonosoknak értékesítették, akik azt rövidesen tovább adták, ugyanakkor III.r. alperes székhelye is elérhetetlen, majd e cég az áthelyezett székhelyén felszámolás alá került, de előzőleg a perbeli ingatlanokra, nyilván a privilegizált felszámolási kielégítés érdekében I.r. alperes javára jelzálogjogot jegyeztek be.

A bíróság megítélése szerint ez az eljárásorozat kizárólag és egyértelműen a javítási kötelezettséget előíró jogszabályi rendelkezés megkerülésére irányult, így a jóhiszeműség és a tisztesség követelményével ellentétes, a társadalom általános

értékítéletébe ütköző elfogadhatatlan magatartás, mely maradéktalanul megvalósítja a jó erkölcsben ütközés kritériumait. Ezért a szerződések semmisek.

Súlytalannak értékelte a bíróság azt az alperesi védekezést, hogy a III.r. alperes megalapítására és az ingatlanok megvásárlására banki hitelezési okból és reális gazdasági cél miatt került sor, valamint, hogy a vételárat III.r. alperes a felperesnek megfizette, azzal I. és II.r. alperesek el is számoltak. Ezzel kapcsolatosan utalt arra, hogy a felperes részére átutalt vételár készpénzben történő azonnali kivétele, illetve formálisan átadott pénztárkészletnek a cég ellenértékével történt kompenzálása olyan egyértelmű tények, melyek eredményeként a felperesnél sem ingatlan, sem pénzeszköz nem maradt.

Az ítéletben elfoglalt álláspont szerint a szerződések jó erkölcsbe ütköznek, így a Ptk. 200. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel semmisek. A keresetet felperes személyében törlési per megindítására is jogosult szerződő fél terjesztette elő, így az eredeti állapot helyreállításának, az ingatlan-nyilvántartási helyzet rendezésének nincs jogszabályi akadálya, a perfeljegyzést követően szerződő, így jóhiszeműnek nem minősülő és az ingatlan-nyilvántartási törvény 5. § (3) bekezdése szerinti védelemben nem részesíthető IV.r. alperes tulajdonjoga törlésének van helye. Kifejtette, hogy a IV.r. alperes vonatkozásában csak annak van jelentősége, hogy olyan ingatlant vásárolt, melyre az ingatlan-nyilvántartás perfeljegyzést tartalmazott.

Döntésére figyelemmel a megyei bíróság mellőzte a másodlagos – feltűnő értékaránytalanságon alapuló - kereseti kérelem vizsgálatát és elbírálását.

Ítéletében utalt arra, hogy I. és II.r. alperesekkel szemben előterjesztett kártérítési kereset körében a pert külön végzéssel megszüntette.

A III.r. alperest pervesztességére tekintettel marasztalta a kereseti illeték és a felperes javára megállapított ügyvédi munkadíj megfizetésében.

Az I. és II.r. alperesek fellebbezésükben sérelmezték, hogy a felperes keresetének velük szembeni elutasítása nem szerepel az ítélet rendelkező részében és elmaradt ezzel kapcsolatosan a perköltség javukra történő megállapítása. Fellebbezésük kiegészítésében a nekik járó perköltség összegét 2.000.000,- Ft-ban jelölték meg. Az ítéleti tényállást hiányosnak minősítették, mert az ítélet nem tesz megállapítást arra vonatkozóan, hogy I.r. alperes a vételárat elhelyezte a társaság házipénztárába, majd március 25-én és május 10-én azt két részletben átadta az új ügyvezetőnek. Utaltak arra, hogy az üzletrészek vevői és az új tulajdonos elismerte, hogy tájékoztatást nyújtottak a javítási kötelezettségek fennálltáról. Kérték kihagyni az ítélet indokolásából G. M.tanú nyilatkozatait, hisz mint felperesi könyvelőnek, a tanúnak a könyvelési bizonylatokat látnia kellett volna, vagy ha nem látta, úgy azt Sz. I. ügyvezető nem adta át részére. A jegyzőkönyv mellett a pénztárba történő elhelyezést a pénztárbizonylatok is igazolják, így iratellenes, hogy a pénzeszközök a társaság vagyonában nem szerepeltek. Téves a bíróságnak az a megállapítása, hogy a pénzeszközök átvételével egyidejűleg Sz.I. kifizette a cég névértékét. Hangsúlyozták, hogy erről szó sem volt, a szereplők különbözőek, a III.r. alperes átutalta a vételárat, ez került elhelyezésre a felperes házipénztárába, az üzletrészeket természetes személyek és egy jogi személy értékesítették, a pénzmozgások összege sem egyezik meg.

IV.r. alperes fellebbezésében az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását indítványozta. Álláspontja szerint a megyei bíróság megsértette a Pp. 213. § (1) bekezdését, döntése nem terjed ki a perben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre. A bíróság csupán egyetlen kereseti kérelmet bírált el, a felperes és a III.r. alperes közötti keresetet, holott a felperes több jogcímen is kérte a III. és IV.r. alperes között létrejött szerződések érvénytelenségének megállapítását, ezzel kapcsolatosan IV.r. alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási törlését.

Megítélése szerint a III.r. és IV.r. alperesek között létrejött szerződés vonatkozásában a felperesnek hiányzik a törlési kereset indításához szükséges ingatlan-nyilvántartási érdekelttsége. A IV.r. alperes tulajdonjogának bejegyzését csupán egy másik perben elrendelt – törlés alatt álló – perfeljegyzés előzi meg, a további perfeljegyzések rangsorban későbbiek, így jelen perben relevanciával nem bírnak.

A IV.r. alperes jogellenesnek minősítette a per megszüntetésének mellőzését. Álláspontja szerint a felperes az ingatlanokkal kapcsolatos igényét csupán a felszámolási eljárásban érvényesíthette volna. Utalt arra is, hogy a csődtörvény 40. §-ának figyelembe vétele mellett nem a szerződést kötő adósnak, hanem a hitelezőnek és a felszámolónak lenne módja a szerződések megtámadására, a bíróság azonban a fentieket figyelmen kívül hagyta, így tévesen állapította meg a felperesek perbeli legitimációját.

A bíróság az ítéleti tényállás megállapítása során is tévedett, hisz B. S. vallomása tartalmazza, hogy I. és II.r. alperes pontosan tájékoztatta a vevőket a jótállási kötelezettség fennálltáról, így téves az a következtetés, hogy azért került sor a tulajdonosváltásra, hogy jótállási kötelezettsége alól a cég kiürítésével mentesüljön. Hangsúlyozta, hogy a gazdasági társaság rendelkezett azzal a pénzeszközzel, amely a jótállási kötelezettség anyagi alapját biztosította. Az ingatlanértékesítések nem tették vagyontalanná a céget, B.S. és Sz. I. átvettek 40.000.000,- Ft pénzeszközt, ennek eltűnésére későbbi időpontban kerülhetett sor. I.r. alperes a teljes vételárát elhelyezte a felperes házipénztárában, az új ügyvezető ezeket a készleteket át is vette. A vételár megfizetésre került, ettől teljességgel független a cég értékesítése. A vételár teljesítése mellett az eredeti állapot helyreállítása körében a vételár visszafizetéséről is rendelkeznie kellett volna a megyei bíróságnak.

A III.r. alperes az ítélettel szemben tartalmában a fentiekkel azonos fellebbezéssel élt, de vele szemben a per – jogutód nélküli megszűnése folytán – megszüntetésre és az őt perköltség viselésére kötelező ítéleti rendelkezés a Pp. 251. § (1) bekezdése alapján hatályon kívül helyezésre került, így az ítélet tábla a fellebbezés ismertetését mellőzi.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását és az alperesek másodfokú perköltségben való marasztalását indítványozta. Hangsúlyozta, hogy a fellebbezések olyan tény, vagy következtetést nem tartalmaznak, amelyet a bíróság ne bírált volna el. Megkérdőjelezte Sz. I. és B. S. tanúvallomásának bizonyító erejét. Ismételten utalt arra, hogy ha az eladó társaság és a vevő cég ügyvezetője akár részben is azonos személy, az ügylet jó erkölcsbe, másrészt jogszabályba ütközik, ezért semmis.

Megítélése szerint a házipénztár átadások és a 2004. márciusi felperesi ÁFA bevallás valóságtartalma egymást kizárja, ez az alperesi érdekkörbe tartozó személyek szavahihetőségét megkérdőjelezi. IV.r. alperes tulajdonszerzésének jóhiszeműsége kapcsán utal arra, hogy a IV.r. alperesi ügyvezető az a R. Z., aki III.r. alperes megbízásából tervezte a perbeli ingatlanok egyikén megvalósítandó lakóparkot, illetve aki az A. Kft. ügyvezetőjeként kezdeményezte III.r. alperes felszámolását, IV.r. alperes pedig az ingatlanokat perfeljegyzés mellett vette meg, a perfeljegyzés ténye önmagában kizárja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen kerüljön sor jogszerzésre. A törlési kereset elkésettségével kapcsolatosan kiemelte, hogy a felperes nem kapott a földhivataltól értesítést arról a tényről, hogy IV.r. alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A felperes ingatlan-nyilvántartási érdekeltnek minősül. Igényét csak valamennyi érintett szerződő fél perben állása, a szerződéses láncolatot alkotó valamennyi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perben érvényesítheti.

Az ítélet tábla a Gf.IV.20.376/2006/2. számú végzésével a megyei bíróság 13.G.40.048/2006/21. számú végzését megváltoztatta, I. és II.r. alperesekkel szemben a per megszüntetését mellőzte, ennek folytán az I. és II.r. alperesek fellebbezését is érdemben bírálta el.

A fellebbezések az alábbiak szerint alaptalanok.

Az ítélet tábla az elsőfokú eljárás anyaga, valamint a másodfokú eljárás során beszerzett peradatok értékelése alapján a tényállást az alábbiakkal egészítette ki:

A felperes - még MM D. Kft. néven - 2004. február 9-én döntött törzstőkéje 35 millió Ft-ról 3 millió Ft-ra való leszállításáról. Ennek eredményeként az I. és II.r. alperesek személyenként 11 millió Ft-hoz, míg a S. U. Kft. 20 millió Ft-hoz jutott volna hozzá (összesen 42.000.000,- Ft). A Komárom-Esztergom Megyei Cégbíróság hiánypótlásra felszólító végzésének a felperes 2004. április 26-án tett eleget, majd 2004. április 27-én érkezett beadványában visszavonta a változásbejegyzés iránti kérelmét.

Az I.r. alperes 2004. március 12. napján a C. Bank Rt-nél vezetett folyószámlájáról tagi hitel megjelöléssel 32 millió Ft-ot utalt a III.r. alperes vevő számlájára. A pénzt a e számláról I.r. alperes ugyanezen a napon továbbutalta az eladó felperes C. Bank Rt-nél vezetett számlájára, ahonnan aztán az egész összeget rögtön kivette és készpénzbefizetés útján azonnal a saját lakossági folyószámlájára helyezte vissza. A pénzösszeg 2004. június 14-ig lekötött betétként, érintetlenül a számlán volt.

A fentiek szerint kiegészített tényállás mellett az elsőfokú bíróság döntése – az alábbiakra figyelemmel – megalapozott.

A felperes arra alapította keresetét, hogy az ingatlanok értékesítése és a felperesben lévő üzletrészek eladása után ténylegesen az ingatlanok vételára is visszakerült a vevőhöz, illetőleg tulajdonosaihoz. Ezzel szemben az I.r. alperes személyes nyilatkozatai és az alperesi pertársak védekezése azon a tényállításon alapult, hogy az

I.r. alperes pénze tagi hitelként került a III.r.alperes részére átutalásra. Utóbbi fizetett a felperesnek, I.r. alperes pedig, mint az eladó ügyvezetője a vételárat a számláról kivette és a házipénztárba tette. Később ezt a házipénztárt adta át elismervény által igazoltan az új tulajdonosoknak (2.G.40.019/2005/6. számú előkészítő irat, 26. számú jkv. mellékleteként csatolt 2.G.40.088/2004/76. számú jegyzőkönyv, 2.G.40.048/2006/29. számú fellebbezés kiegészítés).

Az elsőfokú eljárás során csupán a felperes, valamint a III.r. alperes. számlamozgását igazoló banki iratok álltak rendelkezésre, a másodfokú eljárásban beszerzett bankszámlakivonatok azonban azt igazolták, hogy nem maradt a felperes házipénztárában a 32 millió Ft-os első vételárrészlet, hanem ugyanazon a napon, 2004. március 12-én az I.r. alperes bankszámlájára került vissza. Megállapítható tehát, hogy a pénz tett egy kört a három számlán, majd visszakerült az I.r. alperes számlájára, ahol 2004. június 14-ig lekötés alatt volt. Utóbbira figyelemmel az irányadó időszakban nem is kerülhetett újra a felperes házipénztárába.

Az I.r. alperes a Gf.27. számú beadványában és a tárgyaláson (Gf.28.számú jkv.) a fentieket maga is elismerte, de a korábbiakhoz képest arra hivatkozott, hogy aznap délután kapott 30 millió Ft kölcsönt S. B.-ól, ezt tette be a házipénztárba, ez – a kipótolt majd bizonyos kötelezettségek teljesítése után megmaradt összeg – került az elszámolás után átadásra az új tulajdonosoknak. Csatolt egy 2004. március 12-i keltezésű kölcsönszerződést és a 2006. áprilisi visszafizetést tanúsító banki igazolást.

A csatolt okiratok azonban legfeljebb annak igazolására lennének alkalmasak, hogy I.r. alperes 30 millió Ft-ot kapott kölcsön és 2 év múlva azt visszafizette, de tartalmuknál fogva nem képesek azt az új alperesi tényállítást alátámasztani, hogy valóban a felperes házipénztárába került az összeg elhelyezésre. Az ítéletábla álláspontja szerint az I.r. alperes szavahihetősége – és ezzel az alperesi védekezés – az eddigiektől lényegesen eltérő új tény állítása folytán megdőlt. Ezek után nem fogadható el nyilatkozata, mely szerint kölcsönből pótolta a házipénztárt és ez képezte az elszámolás alapját. Nem fogadható el az a magyarázata sem, hogy azért csak most hozta fel ezt és csak most csatolta bizonyítékait, mert a bíróság csak most volt kíváncsi a pénzmozgásra, ugyanis a per eddig sem szólt másról, mint arról, hogy a felperes részére átutalt vételárnak mi lett a sorsa, eljutott-e az új tulajdonosokhoz (tehát a cégben maradt-e) és ha igen, úgy milyen módon.

Az ítéletábla mindemellett utal arra is, hogy minden pénzmozgás gondosan bankszámlakivonattal dokumentált, kivéve a legfontosabbakat: az újonnan hivatkozott kölcsön felvétele, a házipénztár Sz.I.-nak történő kifizetése, illetve az üzletrészek eladásából származó vételár nem jelent meg a bankszámlákon.

Nem mellőzhető az I.r. alperes azon nyilatkozatának kellő súlyú értékelése sem, mely szerint az építkezés második ütemét a III.r. alperes végezte volna el, ehhez vásárolta meg az ingatlanokat. A tulajdonosi kör célja az volt, hogy az építkezéshez további forrást biztosítson, ehhez két megoldás kínálkozott, a törzstőke leszállítás, illetőleg a felperesi cégben lévő üzletrészek értékesítése. Ez, illetőleg az I.r. alperes által már korábban említett bankfinanszírozási és tőkebevonási cél nem ad megfelelő választ arra, hogy miért kellett egyáltalán új céget létrehozni és az ingatlanok tulajdonjogát erre átruházni, mikor az ezzel megteremtteni kíván feltételek a felperes esetében is adottak voltak: azonos tulajdonosi kör, az ingatlanok, I.r. alperes számláján a tulajdonosi kör pénze.

Másrészt az ingatlan értékesítését követően a törzstőke leszállítás eredményeként a felperesnek nem maradt volna ingatlana, az üzletrész-tulajdonosokat a leszállítás miatt megillető összegnek az ingatlanok vételárából való kifizetése után csekély törzstőkével és pénzeszközzel, a követelések kielégítéséhez elegendő fedezettel nem rendelkező vagyonnal maradt volna hátra, miből következően ezen meg nem valósult alternatíva is valójában a vagyon (fedezet) „eltűnésével” járt volna. Mindez azt erősíti meg, hogy a vagyon teljes átmentését volt hivatott megteremteni a másik – a választott - alternatíva, az ingatlanok értékesítésének az üzletrészek eladásával egybekötött megoldása is.

A fenti körülményeknek a Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti, mindenre kiterjedő, okszerű mérlegelése útján az ítélőtábla megállapította, hogy megalapozottan jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az ingatlanok vételára nem maradt a felperesi cégben, ténylegesen nem került átadásra az új tulajdonosoknak, hanem visszakerült I.r. alperes számlájára. Ennek ellenkezőjét a fentebb ismertetett és értékelt körülményekkel szemben nem képes igazolni a 2004. március 25-én és május 10-én keltezett átadás-átvételi jegyzőkönyv, és Sz.I., valamint B.S. tanúk vallomása sem.

A perben vizsgált jogügyletek tartalmánál, illetve joghatásainál fogva, illetve a felek által elérni kívánt cél miatt a megyei bíróság helyesen foglalt állást, mikor a támadott adásvételi szerződésekről megállapította, hogy azok a jóhiszeműség és a tisztesség követelményével ellentétesek, a társadalom általános értékítéletébe, ekként a jóerkölcsbe ütköznek, így semmisek. Az I. és II.r. alperesek voltak az eladó és a vevő jelentős befolyással rendelkező tulajdonosai és egyben tisztségviselői, nyilvánvalóan a jóerkölcsbe és az üzleti tisztesség szabályaiba ütközik az a magatartásuk, amellyel a felperesi céget „kiürítették”.

Az adásvételi szerződések semmisségére figyelemmel a Ptk. 237. § (1) bekezdésében írtak alkalmazásával az eredeti állapot visszaállításának van helye. Ingatlan esetében a Ptk. és az Inyvtv. rendelkezései koherens egésznek alkotnak, együttesen alkalmazandóak. Az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése szerint 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.

A törvény tehát a további bejegyzés folytán jogot szerző személlyel szemben korlátozza a törlési per megindításának lehetőségét, aki az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot.

IV.r. alperes a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság előtt 2.G.40.088/2004. szám alatt folyamatban lévő perben elrendelt perfeljegyzés után szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát. A 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet (Inyvtv. Vhr.) 29. § értelmében tulajdonszerzésének hatálya annak a pernek a kimenetelétől függ, amelyben a perfeljegyzés elrendelésre került.

Ettől eltérő - így független - kérdéskör a törlési per megindításának lehetősége. Nincs akadálya a bejegyzés törlésének, ha ennek az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésében foglalt feltételei is fennállnak. Annak megítélésakor, hogy valaki az előző bejegyzés

érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett-e jogot, a perfeljegyzés kiemelt – a függő hatályú jogszerzéstől teljesen eltérő - jelentőséggel bír.

A IV.r. alperes jogszerzése jóhiszeműnek nem minősíthető, hiszen a – egyébként ugyancsak a jelen per tárgyát képező szerződések érvénytelenségének megállapítása iránt indított – per feljegyzése folytán nem bízhatott kellő alappal az előző bejegyzés érvényességében, számolnia kellett azzal, hogy tulajdonszerzése akadályba ütközhet, hiszen az ingatlan-nyilvántartás aktuális állapota az általa megszerezni kívánt joggal kapcsolatos perről árulkodott. Helytállóan foglalt állást tehát a megyei bíróság, az ingatlan-nyilvántartási helyzet rendezésének, a felperes tulajdonjoga visszaállításának nincs jogi akadálya.

A IV.r. alperes fellebbezésével ellentétben a felperesnek a III. és IV.r. alperesek között létrejött szerződés kapcsán fennáll a törlési kereset indításához szükséges ingatlan-nyilvántartási érdekeltsége, hiszen az Inyvtv. 62. és 63. §-a a törlési per megindítását – bizonyos feltételek megléte esetén – nemcsak azzal szemben teszi lehetővé, aki közvetlenül az érvénytelen bejegyzés folytán szerzett jogot, hanem a további bejegyzés folytán jogszerzővel szemben is. A IV.r. alperes a korábban a felperes tulajdonában álló ingatlanok, illetőleg tulajdoni illetőség tulajdonát szerezte meg, így a felperes, mint „telekkönyvi előző” ingatlan-nyilvántartási érdekeltsége vitathatatlan. Nyilvánvalóan alaptalan a IV.r. alperes azon jogi álláspontja is, hogy a felperes az ingatlanokkal kapcsolatos igényét csupán a III.r. alperes Kft-vel szemben folyamatban volt felszámolási eljárásban érvényesíthette volna. E körben az ítéletábra csupán utal a megyei bíróság ezzel kapcsolatos, megalapozott jogi álláspontjára.

Ugyancsak alaptalan az alperesi fellebbezés Cstv. 40. §-ára való utalása is, hiszen ezen jogszabályi rendelkezés a szerződés semmisségére hivatkozni jogosultak körét nem szűkíti, hanem a Ptk. 234. § (1) bekezdésében foglalt általános szabályhoz képest tágítja. Az utóbbi rendelkezés és az ezzel kapcsolatosan kialakult bírói gyakorlat szerint a szerződés semmisségére az hivatkozhat, akinek ezzel kapcsolatosan közvetlen jogi érdekeltsége áll fenn. A felperes, mint szerződéskötő fél közvetlen érdekeltsége pedig vitathatatlan.

Minekután megállapítást nyert, hogy az ingatlanok vételára ténylegesen be sem folyt a felpereshez, illetve azonnal visszakerült I.r. alperes számlájára és nála is maradt, nem merült fel a vételár vevő részére való visszafizetésének szükségessége, ezért – bár ennek részletes indokát nem adta – megalapozottan mellőzte az elsőfokú bíróság az erre irányuló rendelkezést.

Az I. és II.r. alperesekkel szemben a felperes arra az esetre – feltételesen – terjesztette elő kártérítési keresetét, ha a bíróság a felperest a vételár visszafizetésére kötelezné. Erre nem került sor, így a megyei bíróságnak nem kellett ítéletében ebben a kérdésben állást foglalnia, I. és II.r. alperesek nem minősülnek pernyertesnek, a felperestől perköltséget nem igényelhetnek, ezirányú fellebbezési kérelmük tehát alaptalan.

A fentiekre figyelemmel az ítéletábra a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján – az indokolás kiegészítésével – a megyei bíróság ítéletét a per főtárgya vonatkozásában helybenhagyta. A földhivatal megkeresése annyiban szorult pontosításra, hogy az

esztergomi 18737/4/C-1 hrsz-ú ingatlan kapcsán nyilvánvalóan csak a korábban a felperes – MM D.1 Kft. – tulajdonába lévő és a semmis szerződésekkel érintett 16/17 tulajdoni illetőség tekintetében van helye a felperes tulajdonjoga visszaállításának.