

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Varga Imre (felperesi képviselő címe) ügyvéd által képviselt ... Szövetkezet „f.a.” (felperes címe) felperesnek - a dr. Landes Judit (alperesi képviselő címe) ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2011. június 7. napján meghozott 27.P.25.738/2010/13. számú ítélete ellen a felperes részéről 15. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 15 nap alatt 187.500 (száznolcvanhétezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az alperesekkel kötött 2008. július 15-i adásvételi szerződés semmisségére hivatkozással a felperes keresetében a perbeli ingatlanon fennállt tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését kérte.

Előadta, hogy a felszámolása elrendelését megelőzően eladta ingatlanát az I. rendű alperesnek mint álagvevőnek és a II. rendű alperesnek mint haszonélvezeti jog vevőnek. A szerződéskötés során őt a II. rendű alperes képviselte, aki ezért a szerződést eladóként és haszonélvezeti jog vevőként is aláírta. A vételárat 20.000.000 forintban jelölték meg.

Érvelése szerint az adásvétel több okból semmis, elsődlegesen jogszabályba, konkrétan a Ptk. 221. § (3) bekezdésébe ütközése miatt, mivel az nem teszi lehetővé, hogy a vevőként szerződő fél egyidejűleg az eladót is képviselje. Ezen

túlmenően az ügylet jóerkölcsbe ütköző volta is megállapítható, mivel a mögötte húzódó szándék nyilvánvalóan arra irányult, hogy az ingatlan kivonásra kerüljön a hitelezők kielégítésére szolgáló szövetkezeti vagyontól és átkerüljön a II. rendű alperes családi vagyonába.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Azzal védekeztek, hogy az általuk csatolt határozat-tervezet szerint a szövetkezet közgyűlése hozzájárult az ingatlan értékesítéséhez, és felhatalmazta a II. rendű alperest, az akkori ügyvezető elnökét az adásvétellel kapcsolatos iratok aláírására. Az ügylet jóerkölcsbe ütközését kizárja, hogy a vételár meghaladja az ingatlan forgalmi értékét, ami az adó- és értékbizonyítvány szerint 18.000.000 forintot tett ki. A vételár teljesítésének igazolására csatolták azt a banki bizonylatot, mely szerint 2008. augusztus 4-én megfizették a 20.000.000 forintot a felperesnek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alpereseknek 375.000 forint perköltséget, míg a Magyar Államnak külön felhívásra 900.000 forint le nem rótt illetéket.

Az ítélet jogi indokolásában rámutatott, hogy a felperes eladóként felhatalmazta a II. rendű alperest az adásvétellel kapcsolatos iratok aláírására. Ezen felhatalmazás alapján került sor az adásvételi szerződés megkötésére, melyben a II. rendű alperes egyfelől az ingatlan eladójának a képviselőjeként, másfelől haszonélvezeti jog vevőként vett részt. Az állagvevő I. rendű alperest viszont nem ő, hanem másik személy képviselte. A vételár hiánytalan teljesítésére és az eladótól származó felhatalmazás meglétére figyelemmel a felek között érdekellentét nem áll fenn, vagyis a szerződés érvényesen létrejött. Annak jóerkölcsbe ütközésére sem lehet következtetni, mivel célja, tartalma, a vállalt kötelezettség jellege és azért ellenszolgáltatás felajánlása nem sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, illetve szokásokat. A vételár megfizetésére tekintettel nem bizonyosodott be a felperes azon gyanúja, hogy a szerződéskötés célja a szövetkezeti vagyon kimentése volt a hitelezői igények alól. Mivel a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján a szerződés semmissége a felperes által megjelölt okokból nem volt megállapítható, ezért a keresetet elutasította.

Az ítélet ellen a felperes jelentett be fellebbezést, melyben annak megváltoztatását és keresete teljesítését kérte.

Vélekedése szerint az elsőfokú ítélet indokolása logikai és jogi ellentmondásokkal terhelt, okfejtése hiányos, továbbá tárgyi és jogszabályi tévedéseket tartalmaz. Hangsúlyozta, hogy a jogvita elbírálásánál nem jutnak jelentőséghez az álképviselőre vonatkozó szabályok, ezért azokat az elsőfokú bíróság szükségtelenül ismertette. Rá nézve a gazdasági társaságra vonatkozó szabályok sem alkalmazhatók, ugyanis szövetkezeti formában működik. A szövetkezetekről szóló 2006. évi X. törvény viszont nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely lehetőséget biztosít a közgyűlés számára a képviselői szabályok megsértésével kötött jogügyletek jóváhagyására. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem tett eleget indokolási kötelezettségének, mivel nem fejtette ki, hogy mire alapozta azt az

ítéleti megállapítást, miszerint a felek között érdekellentét nem állt fenn. Tény viszont, hogy a II. rendű alperes nem csak eladói, hanem vevői oldalon is aláíró fél volt, tehát a Ptk. 221. § (3) bekezdésében ismertetett törvényi tényállás elemei megvalósultak. Utalt rá, hogy a jóerkölcsbe ütközés hiányával kapcsolatos indokolást nem vitatja, mert a per során vált ismertté számára a vételár kiegyenlítése; másrészt viszont nem tudja, hogy ezt a vételárat korábbi képviselője, azaz a II. rendű alperes mire költötte, ugyanis értékelhető vagyont nem adott át a felszámoló részére.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult.

Fenntartották az elsőfokú eljárás során kifejtett védekezésüket. Hangsúlyozták, hogy a kereset teljesítését kizárja az a körülmény, hogy a felperesnek nincs vagyona, ezért a vételárat nem tudja visszafizetni, amely nélkül az eredeti állapot nem állítható helyre.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében felülbírálta.

A felperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság érdemi döntésével az ítéltábla egyetértett, annak indokolását azonban a következők szerint módosítja.

Az alperesekkel kötött adásvételi szerződés semmisségére hivatkozással a felperes keresete az érvénytelenség jogkövetkezményeinek a levonására, a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállítására irányult. Ennek megfelelően az I. rendű alperes tulajdonjoga és a II. rendű alperes haszonélvezeti joga ingatlan-nyilvántartásból való törlését kérte az őt illető tulajdonjog visszajegyzése mellett. A szerződés érvénytelenségére elsősorban jogszabályba, másodsorban jóerkölcsbe ütközése miatt hivatkozott.

Az elsőfokú bíróság mindkét érvénytelenségi ok tekintetében alaptalannak találta a keresetet.

A szerződés jóerkölcsbe ütközését az ítéltáblának már nem kellett vizsgálnia, mivel a fellebbezésből kitűnően a felperes az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatos döntését és annak indokait nem vitatta.

A felperes a Ptk. 221. § (3) bekezdésében jelölte meg azt a jogszabályt, melynek sérelme a szerződés semmisségéhez vezet (Ptk. 200. § (2) bekezdésének első fordulata). A Ptk. 221. § (3) bekezdése szerint a képviselő nem járhat el, ha a szemben álló vagy ellentétesen érdekelt fél ő maga, vagy olyan személy, akit ugyancsak ő képvisel. Ha a képviselő jogi személy, a képviselt kifejezett engedélye alapján érdekellentét esetében is eljárhat.

A jogszabály szövegéből kitűnően ez a rendelkezés nem az álképviselet jogkövetkezményeit határozza meg, hanem a képviseleti joggal rendelkező (valódi) képviselő eljárására nézve ír elő korlátozásokat.

A szerződés megkötésekor a felperes ügyvezető elnöke a II. rendű alperes volt, amely tisztségénél fogva a szervezetekről szóló 2006. évi X. törvény (Sztv.) 41. § (1) bekezdése értelmében ő képviselte a felperest harmadik személyekkel szemben, továbbá bíróságok és más hatóságok előtt. A II. rendű alperes tehát nem álképviselőként, hanem a felperes törvényes képviselőjeként járt el, amikor az eladó nevében az adásvételi szerződést aláírta. Ennélfogva a jogvita eldöntéséhez nem az álképviseletre vonatkozó szabályokat kellett alkalmazni, hanem abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy az adott szerződés tekintetében a felperes képviseletének a II. rendű alperes részéről történő ellátását kizárja-e a Ptk. 221. § (3) bekezdése.

A már idézett jogszabályi rendelkezés második fordulata a jogviszony alanyaira tekintettel nem jut jelentőséghez, mivel a képviselő (a II. rendű alperes) nem jogi személy, vagyis érdekellentét esetén történő eljárását még a képviselt kifejezett engedélye sem teszi lehetővé.

Az kétségtelen, hogy a II. rendű alperes egyszemélyben járt el a felperes képviselőjeként és haszonélvezeti jog vevőként. Az ingatlan haszonélvezetének „megvételét” azonban meg kell különböztetni a tulajdonjog megvásárlásától. Az utóbbi ügyletnek a szerződés megnevezésében feltüntetett adásvétel felel meg, melynek a Ptk. 365. § (1) bekezdésében meghatározott tartalma szerint az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni. A szerződés szerint az átruházott ingatlan tulajdonjogát az I. rendű alperes szerezte meg vevőként, vagyis az adásvételi jogviszony közte és a felperes mint eladó között jött létre.

Ugyanez a szerződés azonban egy további jogügyletet is rögzít. Az ingatlan megvételével egyidejűleg ugyanis a leendő új tulajdonos, azaz az I. rendű alperes a II. rendű alperes javára haszonélvezeti jogot alapított. A Ptk. 157. § (1) bekezdése értelmében a haszonélvezet más személy tulajdonában álló dologon biztosítja a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének a jogát. Ez a jogviszony tehát a tulajdonos és a haszonélvező között áll fenn.

Az ingatlan tulajdonjogának átruházásához (Ptk. 117. § (3) bekezdés) és a haszonélvezeti jog keletkezéséhez (Ptk. 158. § (1) bekezdés) egyaránt ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szükséges. Ez azt jelenti, hogy a II. rendű alperes javára alapított haszonélvezet az I. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével egyidejűleg jött létre.

Az előzőek szerint a haszonélvezet tekintetében a II. rendű alperes nem tekinthető a felperessel szemben álló félnek, mivel ez a jogviszony nem közöttük, hanem az I-II. rendű alperesek között jött létre. Az adásvételi jogviszonyban a felperessel szemben álló fél a tulajdonjog vevője, azaz az I. rendű alperes.

Az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően nem lehet iránymutatóként figyelembe venni a BDT2008. 1812. számú eseti döntésben kifejtett jogi okfejtést, mivel a felperes szövetkezeti formában folytatja működését, vagyis rá nézve nem alkalmazhatók a gazdasági társaságokra vonatkozó szabályok. Az Sztv. viszont nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely a képviseleti jog megsértésével kötött szerződés közgyűlés által történő jóváhagyását lehetővé tenné.

Az ítéletábra a Ptk. 221. § (3) bekezdésének első fordulata szerinti valamennyi képviseleti jogot korlátozó körülményre kiterjesztette a vizsgálódását annak eldöntése érdekében, hogy a II. rendű alperes eljárása, illetve emiatt az adásvételi szerződés esetleg más okból jogszabályba ütközik-e.

A kiskorú I. rendű alperes mint tulajdonjog vevő képviseletében a szerződést nem az édesapja, a II. rendű alperes, hanem az édesanyja írta alá. Az 1952. évi IV. törvény (Csjt.) 72. § (1) bekezdésében foglalt főszabály szerint azonban a szülői felügyeletet a szülők együttesen gyakorolják akkor is, ha már nem élnek együtt. A szülői felügyelet körébe tartozik a kiskorú gyermek törvényes képviselete, melynek ellátása a szülőket szintén együttesen illeti meg; a Csjt. 86. § (3) bekezdése szerint azonban közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazást adhatnak egymásnak.

E törvényi szabályozásból kiindulva és mert a keresetlevélben a felperes is utalt arra, hogy a szerződés célja az volt, hogy az értékesített ingatlan a II. rendű alperes családjának a tulajdonába kerüljön, az ítéletábra vizsgálta, hogy a II. rendű alperes az I. rendű alperes törvényes képviselőjeként is részt vett-e a szerződéskötésben annak ellenére, hogy formailag az I. rendű alperes nevében aláíró képviselő nem ő, hanem a másik szülő volt. A fellebbezési tárgyaláson az alperesi képviselő elmondta - amit a felperes sem vont kétségbe -, hogy a szerződéskötés időpontjában a különélő apát a törvényes képviseleti jog nem illette meg, mivel a szülői felügyeletet kizárólag a gyermek anyja gyakorolta.

Az I. rendű alperes törvényes képviseletére vonatkozó adatok felderítése további tényfeltárást és bizonyítást tett volna szükségessé, melynek hivatalból történő elrendelését a Pp. 164. § (2) bekezdése kizárja. Erre figyelemmel az ítéletábra a másodfokú eljárás során előtte felvetődött semmisségi ok további vizsgálatát mellőzte, annak fennállása a rendelkezésre álló adatokból nem állapítható meg (2/2010. (VI.28.) PK vélemény a 4. b) pont).

Az elsőfokú eljárás során már feltárt adatok az előbbiekben kifejtettek szerint a kereset elutasítását indokolják, de ezt támasztják alá a következők is.

A felperes a szerződés érvénytelenségének a Ptk. 237. § (1) bekezdésében szabályozott jogkövetkezményének a levonását, vagyis az eredeti állapot helyreállítását és tehermentes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését kérte.

Az 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 4. pontja szerint az érvénytelen szerződés alapján a kölcsönösen teljesített szolgáltatások visszatérítése is csak kölcsönösen és

egyidejűleg történhet. Ennek megfelelően csak az a fél követelheti eredményesen a neki visszajáró szolgáltatást, aki egyben vállalja, hogy maga is visszatéríti a számára teljesített szolgáltatást és erre képes is.

Ezzel szemben a felperes kizárólag a neki visszajáró szolgáltatás teljesítését követelte, mivel álláspontja szerint az igazoltan teljesített 20.000.000 forintos vételár visszafizetésére nem köteles és vagyon hiányában arra nem is lenne képes. Az elsőfokú eljárás során azzal érvelt, hogy az I. rendű alperes vételár visszafizetésére irányuló igénye elenyészett, mivel azt a felszámolási eljárásban hitelezői igényként nem jelentette be. Ennek az igénybejelentésnek a határideje azonban még nem telt el. A felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény 37. § (2) bekezdése ugyanis az esedékességtől számítva további 40 napot biztosít azon hitelezői igények bejelentésére, melyek a felszámolás elrendelése után, vagyis a felszámolás alatt keletkeztek. Mivel a felperest terhelő vételár visszafizetési kötelezettség a bíróság ítéletétől függően válna esedékessé, ezért az erre irányuló igény még nyilvánvalóan nem enyészett el. Erre figyelemmel a felperes nyilatkozata csak akként értelmezhető, hogy nem kész a szerződés érvénytelensége esetén ráháruló visszaszolgáltatási kötelezettség teljesítésére.

Fellebbezésében utalt a felperes arra, hogy a felszámolás megkezdésekor nem rendelkezett értékelhető vagyonnal. A fellebbezési tárgyaláson megerősítette, hogy semmilyen vagyona nincsen. Ez pedig azt jelenti, hogy a vételár visszafizetésére nem képes.

A kifejtettek szerint tehát a felperes alappal nem hivatkozhat a szerződés érvénytelenségére, mivel sem készsége, sem képessége nincs az őt terhelő visszaszolgáltatási kötelezettség teljesítésére, azaz a vételár visszafizetésére. Emellett az általa megjelölt okokra alapítottnak nem állapítható meg a közte és az alperesek között létrejött 2008. július 15-i szerződés érvénytelensége. Minderre figyelemmel - az indokolás módosítása mellett - a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező felperest terhelik a másodfokú perköltségek, melynek következtében meg kell fizetnie az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket, és meg kell térítenie az alpereseknek a jogi képviselőjükkel felmerült költségeiket. Az utóbbi összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése szerint az elsőfokú bíróság által megállapított ügyvédi munkadíj 50 %-ában határozta meg azzal az eltéréssel, hogy a benne foglalt áfa 27 %-os mértékű.

Budapest, 2012. január 20.

. Szabó Klára s.k.
a tanács elnöke

. Csordás Csilla s.k.. Sándor Ottó s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hiteléül: