

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.II.30.358/2011/17.szám

A Szegedi Ítéltábla dr. Sebők Imre ügyvéd által képviselt felperesnek - a felszámoló által képviselt (I. r. alperes neve) „**f.a.**” I.r. és a felszámolószervezet által képviselt „**f.a.**” II.r. alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság (Kecskeméti Törvényszék) 2011. március 31. napján kelt 8.G.40.169/2010/16. számú közbenső ítélete ellen az I.r. alperes 18., és a II.r. alperes 21. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

R É S Z Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság határozatát **részítéletnek** tekinti, azt **részben** és akként **változtatja meg**, hogy az I.r. alperes perköltség- és illeték fizetésére kötelezését mellőzi.

Egyebekben az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 50 000 (ötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Kötelezi a II.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1 000 000 (egymillió) Ft másodfokú perköltséget.

A feljegyzett másodfokú eljárási illetékből a felperes 92 100 (kilencvenkettőezer-egyszáz) Ft-ot, a II.r. alperes 900 000 (kilencszázezer) Ft-ot köteles megfizetni az illetékes állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

Az I.r. alperesi gazdálkodó szervezet 1996. évben alakult **(T.)** Kft. néven. Utóbb névváltozás folytán **(M.)** Kft., majd pedig **(.....)** Kft. néven működött, 2009. augusztus 4. napjától végelszámolás alá került, majd 2009. december 10-i hatállyal felszámolását rendelték el.

A felperes a 2006. április 4. napján kelt szerződéssel 250 000 000 Ft kölcsönt nyújtott az I.r. alperesnek. A kölcsön biztosítékeként jelzálogjogot alapítottak a felperes javára a **(település 1. neve, ingatlan címe, hrsz.-a)**, a 2006. április 10. napján kelt szerződéssel pedig a **(település 2. neve , ingatlan1., 2., 3. hrsz.-a)** hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanokra, amelyeken az I.r. alperes autószalonokat üzemeltetett. Mindkét szerződés

4.4. pontjában kikötötték, hogy a zálogkötelezett a zálogjogosult felperes előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a zálogtárgyat nem idegeníti el, azon harmadik személy javára nem alapít semmilyen további terhet, azt biztosítékként nem ajánlja fel és nem köti le, valamint harmadik személy javára semmilyen jogot nem enged, amely a zálogjog érvényesítését, a zálogjogosult kielégítését hátrányosan befolyásolná.

A felperes az I.r. alperessel kötött kölcsönszerződést 2008. decemberében felmondta.

A II.r. alperesi gazdasági társaság 2009. március 28. napján alakult 500 000 Ft jegyzett tőkével, egyetlen tagja az **(O.) LTD, (földrajzi megjelölés)** nyilvántartásba vétellel. Ügyvezetője **(ügyvezető neve)** volt, aki munkaerő-kölcsönzés keretében 2009. július 20-ig az I.r. alperesnél pénzügyi vezetőként dolgozott.

Az alperesek 2009. április 6. napján a **(település neve, ingatlan 1. hrsz.-a)** hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 2214/4995 tulajdoni hányadára 27 500 000 Ft, míg 2009. július 20. napján további 2781/4495 tulajdoni hányadára 29 100 284 Ft ellenérték fejében, a 2009. április 21. napján kötött szerződéssel a **(település 2. neve, ingatlan 1. hrsz.-a)** hrsz-ú ingatlanra 1 912 000 Ft, a 3570/5. hrsz-ú ingatlanra 5 588 000 Ft, valamint a 10752/4. hrsz-ú ingatlanra 16 250 Ft ellenében haszonélvezeti jogot alapítottak a II. r. alperes javára.

A haszonélvezeti jog alapításához a felperes írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát nem kérték, a II.r. alperes haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

Az APEH Dél-alföldi Regionális Igazgatósága a II.r. alperesnél végzett vizsgálat során a 2010. június 30. napján készített jegyzőkönyvben (27. oldal) megállapította, hogy a II.r. alperes a megalakulását követő néhány nappal úgy kezdett el vagyoni értékű jogokat felvásárolni, hogy arra pénzügyi fedezete nem volt.

A felperes többször módosított keresetében kérte, hogy a bíróság rendelje el a II.r. alperes haszonélvezeti jogának törlését a perbeli ingatlanok tulajdoni lapjáról, számoljon el az alperesek között, és kötelezze a II.r. alperest az I.r. alperes részére a birtokbaadás időpontjától kezdődően havi 1 000 000 Ft használati díj megfizetésére.

- 3 -

Gf.II.30.358/2011/17.szám

Keresetét arra alapította, hogy az alperesek között létrejött haszonélvezeti jogot alapító szerződések érvénytelenek. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a szerződések a Ptk. 215. § (1) és (3) bekezdésébe ütköznek, mert az I.r. alperes a jelzálogjogot alapító szerződés 4.4. pontjában foglaltak ellenére a pénzügyi intézet írásbeli hozzájáruló nyilatkozata hiányában engedett haszonélvezeti jogot a II.r. alperesnek. Hivatkozott továbbá arra, hogy a II.r. alperes az okiratokban rögzítettekkel ellentétben ellenértéket nem fizetett az I.r. alperesnek, a szerződés célja a vagyontárgy elvonása volt, a személyi összefonódásra tekintettel pedig a II.r. alperes rosszhiszeműsége is fennáll. Ezért másodlagosan a Cstv. 40. § (1) bekezdés a) és b) pontjára alapítottan megtámadta a szerződéseket, valamint

ugyanezen tényállásra alapítottn kérte a Ptk. 203. § (1) bekezdése alapján a szerződés relatív hatálytalanságának a megállapítását.

Az I.r. alperes a keresetet elismerte. A felszámoló nyilatkozata szerint a haszonélvezeti jog ellenértéke kiegyenlítésére vonatkozó igazolás a gazdasági társaság irataiban nem lelhető fel.

A II.r. alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezése szerint a haszonélvezeti jog ellenértéke a korábbi kölcsönszerződésből eredő követelés engedményezésével beszámítás útján kiegyenlítést nyert. Állította, hogy a felperes alkalmazottja hozzájárulását adta a perbeli szerződések megkötéséhez, a Cstv. 40. §-ára alapított kereset kapcsán pedig annak elkésztésére hivatkozott.

Az elsőfokú bíróság közbenső ítéletével megállapította, hogy az alperesek között a tényállásban részletezett ingatlanok vonatkozásában létrejött haszonélvezeti jogot alapító szerződések semmisek. Megkereste az illetékes ingatlanügyi hatóságot a II.r. alperes javára bejegyzett haszonélvezeti jog törlése iránt, az alpereseket ennek tűrésére kötelezte, és egyetemlegesen marasztalta az alpereseket a felperes 2 900 000 Ft elsőfokú perköltségében. Határozatának indokolása szerint a felperes és az I.r. alperes között létrejött jelzálogjogot alapító szerződés a perbeli ingatlanokat érintő, harmadik személyek javára jogot alapító szerződés kötését a felperes előzetes írásbeli hozzájárulásához kötötte. E rendelkezés nem más, mint a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. tv. 5. § (2) bekezdésének felek szerződésébe történő beemelése azzal, hogy a hozzájárulást írásbeli alakhoz kötötte. Erre tekintettel a jogvita elbírálására a Ptk. 114. § (1) bekezdésében írtakat tekintette alkalmazandónak. Ennek alapján megállapította, mivel az elidegenítési és terhelési tilalom jogszabály rendelkezésén alapul, a felperes hozzájárulása hiányában kötött szerződés semmis, függetlenül attól, hogy annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem történt meg. Hangsúlyozta, a II.r. alperes nem bizonyította, hogy a felperes bármilyen formában hozzájárulását adta volna a haszonélvezeti jog alapításához. Utalt azonban arra, a szerződések érvénytelensége a Ptk. 114. § (3) bekezdése alapján is megállapítható lenne. E törvényi rendelkezés szerint ugyanis a szerződéssel kikötött elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző

- 4 -

rendelkezés a tilalom ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének hiányában is semmis, ha a rendelkezésre jogot alapító személy rosszhiszemű volt, vagy a rendelkezés ellenérték nélkül történt. Álláspontja szerint a II.r. alperes nem bizonyította hitelt érdemlően az ellenérték teljesítését, s a per tárgyává tett APEH vizsgálati anyag alapján a rosszhiszeműsége is vélelmezhető.

Mindezek alapján a szerződés érvénytelenségét közbenső ítélettel állapította meg, utalva arra, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeként rendelkezett a II.r. alperes haszonélvezeti jogának törléséről is. E kereseti kérelemhez kapcsolódóan döntött a perköltség viseléséről utalva arra, hogy az alperesek közötti elszámolásra irányuló további kereseti kérelem kapcsán a felperes perbenállása már formális.

A közbenső ítélet ellen az alperesek éltek fellebbezéssel.

Az I.r. alperes fellebbezésében az elsőfokú közbenső ítélet részbeni megváltoztatásával kérte a perköltségben való marasztalásának mellőzését hivatkozással arra, hogy a keresetet a per első tárgyalásán elismerte, illetve a felperes pernyertességének előmozdítása érdekében okirati bizonyítékokat is csatolt.

A II.r. alperes fellebbezésében elsődlegesen a közbenső ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását, másodlagosan a közbenső ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Érvelése szerint az elsőfokú bíróság által megállapított tényállásnak nem képezheti alapját az adóhatóság által lefolytatott vizsgálat során keletkezett határozat, tekintettel arra, hogy az ellen fellebbezést, majd a másodfokú határozattal szemben felügyeleti intézkedés iránti kérelmet nyújtott be, azaz a határozat nem jogerős. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság indítványa ellenére mellőzte **(személy neve)** és **(ügyvezető neve)** tanúkénti meghallgatását. A közbenső ítélet érdemét illetően kifejtett álláspontja szerint a felperes szóban is megadhatta a haszonélvezeti jog alapításához történő hozzájárulását. Állította, hogy ez meg is történt a felperes **(alkalmazott neve)** nevű alkalmazottja részéről, akinek tanúkénti meghallgatására vonatkozó indítványát az elsőfokú bíróság indokolatlanul hagyta figyelmen kívül. Véleménye szerint - tekintve, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre - a jó- és rosszhiszeműség vizsgálata nem mellőzhető.

Hivatkozott arra is, hogy a felperes 2011. március 8. napján kelt előkészítő iratát az elsőfokú bíróság a közbenső ítélettel egyidejűleg kézbesítette számára, ezért megsértette a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglaltakat.

A felperes ellenkérelmében nem ellenezte az I.r. alperes fellebbezése kapcsán az I.r. alperes illetékfizetésre kötelezésének a mellőzését, továbbá, hogy a másodfokú bíróság mérsékelje az I.r. alperes által fizetendő perköltség összegét. Álláspontja szerint azonban az I. r. alperes perköltség fizetésére kötelezése nem mellőzhető, nem állítható ugyanis, hogy az I.r. alperes a perre nem adott okot. Egyebekben az elsőfokú bíróság közbenső ítéletének helybenhagyását kérte.

Az I.r. alperes fellebbezése alapos, a II.r. alperes fellebbezése alaptalan.

- 5 -

Gf.II.30.358/2011/17.szám

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a per főtárgya körében hozott döntésével és annak kifejtett indokaival az ítélet tábla egyetért, a II. r. alperes fellebbezésében foglaltakra figyelemmel kiemeli az alábbiakat.

A felperes az alperesek között létrejött haszonélvezeti jogot alapító szerződés kapcsán több kereseti kérelmet is előterjesztett. A Pp. 3. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a bíróság - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a felek által előterjesztett kérelmekhez

és jognyilatkozatokhoz kötve van. A kereseti kérelemhez kötöttség szabályát fogalmazza meg a Pp. 215. §-ának a rendelkezése is. Az érvénytelenségi perekben azonban a kereseti kérelemhez kötöttség szabálya maradéktalanul nem érvényesül. A bíróságnak - ha ez iránt a perben kétsége merül fel, illetve a fél arra hivatkozik -, először a szerződés létrejöttéről vagy létre nem jöttéről kell állást foglalnia, s ha a szerződés létrejöttnek tekintendő, elsőként a semmisségi okokat kell vizsgálnia, s csak a semmisségi okra való hivatkozás eredménytelensége esetében térhet át az egyéb igények megalapozottságának vizsgálatára. A fél által felhozott különböző semmisségi okok sorrendje azonban a bíróságot nem köti (Legfelsőbb Bíróság az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI.28.) PK. vélemény 6. pont).

Ennek megfelelően a felek jogvitájának elbírálása során elsődlegesen a perbeli szerződések létrejöttét kellett vizsgálni, tekintettel arra, hogy a felperes kereseti követelésének jogalapjaként hivatkozott a Ptk. 215. §-ára, amely szerint ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatósági jóváhagyás szükséges, ennek megtörténteig a szerződés nem jön létre. Ezt nem érinti az, hogy a (3) bekezdés a beleegyezés és jóváhagyás hiányában létre nem jött szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezményeit rendeli alkalmazni. Tény, hogy jelen esetben egyrészt a felperes és az I. r. alperes kölcsönszerződésének biztosítására kötött jelzálogjog szerződés 4.4 pontja, másrészt a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloghitelről szóló 1997. évi XXX. tv. 5. § (2) bekezdése szerint csak a felperes hozzájárulásával kerülhetett volna sor a perbeli ingatlanok elidegenítésére és megterhelésére, így a II. r. alperes javára történő haszonélvezeti jog alapítására is. A hozzájárulás hiányához ugyanakkor a Ptk. 114. § (1) és (3) bekezdése (ez utóbbi az ott meghatározott feltételektől függően) - a Ptk. 215. § (1) bekezdésében foglalt általános rendelkezéstől eltérő - speciális jogkövetkezményt fűz, nevezetesen az elidegenítési és terhelési tilalomba, mint a rendelkezés jogát kizáró illetve korlátozó előírásba ütköző szerződés semmisségét. Ebből következően a perbeli szerződések létrejöttek, függetlenül attól, hogy azokhoz a felperes hozzájárult-e vagy nem, így a bíróságnak a továbbiakban a szerződések érvényességét kellett vizsgálnia.

Amint azt az elsőfokú bíróság helyesen megállapította, a felperes javára alapított

jelzálogjoghoz kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom jogszabályon, az 1997. évi XXX. tv. 5. § (2) bekezdésén alapul, amin nem változtat az a körülmény, hogy a szerződő felek a jogszabály szövegéhez képest konkretizálták a hozzájárulás módját, azt írásbeli alakhoz kötötték. A jogszabályon alapuló tilalomba ütköző szerződés - függetlenül attól, hogy az bejegyzésre került-e az ingatlan-nyilvántartásba - a Ptk. 114. § (1) bekezdése értelmében semmis, a bejegyzés elmaradása csupán azzal a következménnyel jár, hogy arra a jogosult jóhiszemű harmadik jogszerzővel szemben nem hivatkozhat. Mindebből következően a perbeli szerződések érvényessége szempontjából meghatározó jelentősége van annak, hogy azokhoz a felperes hozzájárult-e.

Tény, hogy a jelzálogjogot alapító szerződés az ingatlanok további megterhelését a felperes írásbeli hozzájárulásához kötötte, az I.r. alperes azonban a haszonélvezeti jog alapítására vonatkozó szerződés megkötéséhez a felperes írásbeli hozzájárulását nem szerezte be. A felperes alkalmazottjának esetleges szóbeli hozzájárulása a Ptk. 217. § (2) bekezdése alapján érvénytelen, így ahhoz joghatás nem fűződik, ezért a II.r. alperes alaptalanul kifogásolta fellebbezésében a felperes alkalmazottjának meghallgatása iránt előterjesztett bizonyítási indítványa mellőzését. Az ítélet tábla megjegyzi, hogy az erre vonatkozó II.r. alperesi előadást egyébként is kétségesse teszi az I.r. alperes ügyvezetője által az adóhatósági vizsgálat során tett - az elsőfokú ítéletben idézett - nyilatkozat tartalma, amely szerint az ügyvezető a felperes beleegyezését annak tulajdonította, hogy „nem emelt kifogást az ügylet ellen”.

Lényeges ugyanakkor, hogy a jelzálogjog felperes javára történő bejegyzésével egyidejűleg nem került sor az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére. Ennek elmaradása pedig azzal a jogkövetkezménnyel jár, hogy azt a jogosult nem érvényesítheti a jóhiszemű harmadik jogszerzővel szemben. (1997. évi XXX. tv. 5. § (2) bekezdés utolsó fordulat). Jelen esetben azonban a perbeli szerződések megkötésének időpontjában a II.r. alperes ügyvezetője (képviselője) az I.r. alperesnél végzett pénzügyi vezetői tevékenysége folytán nyilvánvalóan tudomással bírt a felperessel kötött szerződés tartalmáról, ezért - ahogyan az elsőfokú bíróság helytállóan megállapította - a II.r. alperes nem tekinthető jóhiszeműnek.

Minderre figyelemmel a perbeli haszonélvezeti jogot alapító szerződések semmissek, s a felperes jogosult a semmisségből eredő jogkövetkezmények érvényesítésére.

Arra is helytállóan utalt az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli szerződések érvénytelensége abban az esetben is megállapítható lenne, ha az elidegenítési és terhelési tilalmat szerződéssel kikötöttnek tekintené a bíróság. A Ptk. 114. § (3) bekezdés a) - c) pontjaiban foglalt feltételek ugyanis vagylagosak, az egyik megvalósulása elegendő a semmisség megállapításához. A b) pont szerinti feltétel, a rosszhiszeműség pedig az előzőekben írtak alapján a II.r. alperes vonatkozásában fennáll.

- 7 -

Gf.II.30.358/2011/17.szám

Az érvénytelenség Ptk. 237. § (1) bekezdése szerinti jogkövetkezménye az eredeti állapot helyreállítása. A bírói gyakorlat alapján a harmadik személy az érvénytelenség jogkövetkezményének levonását csak annyiban és olyan mértékben kérheti, amennyiben ezt jogi érdeke ténylegesen indokolja, megalapozza (Legfelsőbb Bíróság az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI.28.) PK. vélemény 10.b.). Jelen esetben a felperesnek érdeke fűződik ahhoz, hogy a II.r. alperes haszonélvezeti joga a perbeli ingatlanok tulajdoni lapjáról törlésre kerüljön, ezért az elsőfokú bíróság erre vonatkozó rendelkezése is helytálló.

Tekintve, hogy a szerződések érvénytelensége a Ptk. 114. § (1) bekezdése alapján megállapítható, a további érvénytelenségi okok fennálltának vizsgálata okafogyottá vált,

ezért nincs perdöntő jelentősége annak sem, hogy a II.r. alperes részéről történt-e ellenszolgáltatás és az arányosnak tekinthető-e.

Alaptalanul sérelmezte a II.r. alperes fellebbezésében a Pp. 3. § (6) bekezdésében írtak megsértését is. E jogszabályi rendelkezés értelmében a felek perbeli esélyegyenlőségének biztosítása érdekében a bíróságnak lehetővé kell tennie, hogy a felek az ügyben tett kérelmek, jognyilatkozatok, okiratok tartalmát megismerhessék és az abban foglaltakra nyilatkozatukat megtehessék. Tény, hogy a felperes 13. sorszám alatt előterjesztett 2011. március 11. napján érkezett beadványát az elsőfokú bíróság csak 2011. május 3. napján - a közbenső ítélettel egyidejűleg - rendelte kézbesíteni a II.r. alperesnek. A felperes e beadványban azonban már korábban kifejtett jogi álláspontját ismételte meg, illetve olyan bizonyítási indítványt terjesztett elő, amelynek az elsőfokú bíróság nem adott helyt. Mindezek alapján megállapítható, hogy a II.r. alperes abból fakadóan, hogy a bíróság érdemi döntése meghozatalát megelőzően nem kézbesítette részére az előkészítő iratot, hátrányt nem szenvedett.

Megalapozottan hivatkozott viszont az I.r. alperes arra, hogy a perre okot nem adott, hiszen a felperes keresetét az első tárgyaláson elismerte. Perbenállása a kereset tárgyánál fogva szükségszerű volt, a pert csak akkor tudta volna elkerülni, ha a II.r. alperessel peren kívül megegyeznek a szerződések felbontásáról, illetve megszüntetéséről. Erre azonban a II.r. alperes jelen perben is képviselt álláspontja miatt nyilvánvalóan nem volt lehetősége. Erre tekintettel az ítéletábra a Pp. 80. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel mellőzte az I.r. alperes elsőfokú eljárási illeték, valamint a felperes részére való perköltség fizetésére kötelezését.

A szerződések érvénytelenségével és annak közvetlen jogkövetkezménye levonásával összefüggő jogvitát az elsőfokú bíróság döntésével elbírált, ezért határozata a Pp. 213. § (2) bekezdése alapján részítéletnek minősül, s azt az ítéletábra a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint részben megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

- 8 -

A felperes az I.r. alperes fellebbezése kapcsán pervesztesnek minősül, ezért az ítéletábra a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I.r. alperes jogi képviseletével felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja, (5) - (6) bekezdése, 4/A. §-a szerint megállapított másodfokú perköltségének a megfizetésére, továbbá a II.r. alperest a felperes javára - a hivatkozott jogszabályi rendelkezés alapján megállapított - jogi képviseletével felmerült másodfokú perköltség megfizetésére.

A felperes és a II.r. alperes az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelesek az I. és a II.r. alperesek fellebbezése folytán feljegyzett másodfokú eljárási illetéket megfizetni.

Szeged, 2012. március 13.

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