

Győri Ítéltábla
Pf.II.20.405/2011/11.

A Győri Ítéltábla a dr. Szabó Ákos ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Harmathy Szabolcs Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes ellen** kölcsön visszafizetése és járulékai iránt indított perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2011. április 27. napján kelt P.20.435/2009/31. sorszám alatti ítéletével szemben az alperes által 34. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy a Magyar Államnak az illetékügyben eljáró hatóság külön felhívására fizessen meg 900.000. (Kilencszázezer) Ft le nem rótt fellebbezési illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 635.000. (Hatszázharmincötezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperes tulajdonát képezte a **helység 1-i ...** és ... hrsz-ú ingatlan, melyet "**A**" és "**B**" hitelezők javára egyetemleges jelzálogjog és vételi jog terhelt. Az alperes a tulajdonát képező földrészleteken, valamint az azokkal szomszédos - a ... hrsz-ú földrészleteken, együttesen - ingatlanfejlesztési projektet kívánt megvalósítani, úgy, hogy abban a felperes tőkefinanszírozással vesz részt. Ennek érdekében 2007. október 27. napján a felperes, mint hitelező és az alperes mint az adós között *kölcsönszerződés* jött létre 40 millió forint kölcsöntőke átadására 2010. december 31-i lejáratlaltal. A kölcsön biztosítékaul a felek megegyeztek, hogy az alperes a **helység 1-i ...** és ... hrsz-ú ingatlanokra a kölcsöntőke és járulékai erejéig első ranghelyi egyetemleges jelzálogjogot biztosít. Az ingatlanprojekt megvalósítására a felperes, valamint az alperes fia, "**C**" tagságával és ügyvezetői tisztségével 2007. október 8. napján megalapították a "**D**" Kft-t. 2007. október 29-én az alperes mint eladó és az "**D**" Kft. mint vevő között *adásvételi előszerződés* jött létre a **helység 1-i** hrsz-ú ingatlanok 2008. február 28. napjáig történő átruházására 185.232.000.Ft vételárért. Az előszerződésben a felek a végleges szerződés megkötésének feltételeként (3. pont) azt állapították meg, hogy az eladónak csak abban az esetben áll érdekében az adásvételi szerződés megkötése, amennyiben a **helység 1-i ...** hrsz-on nyilvántartott valamennyi ingatlan tulajdonjogát meg tudja szerezni és ezen ingatlanok belterületbe vonására, illetve a megfelelő telekalakítására sor kerül. Ezen feltételek hiányában a vevő részére azonnali hatályú elállási jogot biztosítottak. A szerződésben a vevő

kötelezettséget vállalt a végleges szerződés megkötése biztosítékként 40 millió forint foglaló megfizetésére. A „végleges” adásvételi szerződés megkötését a vevő az ingatlanok tehermentessége esetén vállalta. Másnap, 2007. október 30-án az eladó alperes, a vevő "D" Kft., illetve a hitelező felperes megállapodtak, hogy a felperes által az alperesnek 2007. október 27. napján nyújtott 40 millió forint kölcsönt a 2007. október 29. napján kelt előszerződés alapján a "D". Kft. által az alperesnek nyújtandó foglalónak, valamint egyben a társasági tag felperes által a "D" Kft-nek nyújtott tagi kölcsönnek minősítik.

2008. október 3. napján a "D" Kft. terjesztett elő az építésügyi hatóság előtt az időközben belterületbe vont **helység 1-i** hrsz-ú, 7 hektár alapterületű ingatlanra 66 darab lakótelek kialakítása engedélyezése iránti kérelmet. Az építésügyi hatóság a 2008. október 21. napján kelt határozatával a kérelmet hiánypótlásra adta vissza - egyebek mellett - a Tervtanács állásfoglalása benyújtását előírva. Tájékoztatta egyben a kérelmezőt, hogy a kérelem a részletesen felsorolt hiányosságok pótlása esetén sem teljesíthető, mivel „a tervezett telekalakítás nem felel meg az érvényes előírásoknak”. A hatóság a "D" Kft. kérelmére 2008. november 20. napján a telekalakítási eljárást felfüggesztette, majd a 2009. szeptember 7. napján kelt végzésével - a hiányok pótlása elmaradása miatt - a telekcsoport újraosztása engedélyezése iránti eljárást megszüntette. Az alperes a tulajdonában maradt **helység 1-i** hrsz-ú ingatlanokra a 2008. október 3. napján kelt szerződéssel "A" és "B" jogosultak javára 20... július 31. napjáig vételi jogot, valamint 105 millió forint tőke és járulécai erejéig egyetemes jelzálogjogot engedett. Ezeket a terheket a körzeti földhivatal a 2008. november 26. napján kelt határozatával az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. 2009. május 6-án az ügyvezető felperes által képviselt "D" Kft., mint engedményező, valamint a felperes mint engedményes között engedményezési szerződés jött létre az alperessel kötött adásvételi előszerződés alapján az engedményezőnek visszajáró 40 millió forint foglaló követelés átruházására. A felperes 2008. január 5. napján, 2008. július 1-i lejáratával 12.000. euró kölcsönt adott az alperesnek.

A felperes módosított keresetében - egyrészt - 40 millió forint tőke, valamint annak - a keresetben megjelölt jogcímenként eltérő időponttól meghatározott - késedelmi kamata - ; másrészt 12.000 euró tőke megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A felperes 40 millió forint tőke és járulécai megfizetése iránti keresete elsődleges jogcímenként a 2007. október 29. napján kelt adásvételi előszerződés 3. pontja - mint lehetetlen szolgáltatásra irányuló kikötés (Ptk.227.§ (2) bekezdés) - semmisségét állította, tekintve, hogy az építésügyi hatóság hiánypótlásra felhívása szerint az előszerződésben megfogalmazott feltétel már a szerződéskötéskor sem teljesíthető. Másodlagos jogcímenként a felperes arra hivatkozott, hogy az adásvételi előszerződés a 2008. február 28-i időpont - mint bontó feltétel (Ptk.228.§ (2) bekezdés) - bekövetkeztével megszűnt, a Ptk.319.§ (2) bekezdése szerint pedig az alperes köteles az átadott pénzbeli szolgáltatást, a foglalót visszafizetni. Harmadlagosan arra hivatkozott, hogy az adásvételi előszerződés az építésügyi hatóság 2008. október 21. napján kelt hiánypótlásra felhívása napján a Ptk.312.§ (1) bekezdése szerint lehetetlenült, ezért a teljesített foglaló visszajár.

Az alperes *ellenkérelmében* a 12.000. euró tőketartozást elismerte; míg a 40 millió forint tőke és járulécai megfizetése iránti kereset tekintetében a per megszüntetését kérte a Pp.130.§ (1) bekezdés g/ pontjára utalással. Ez utóbbi kérelmét arra alapította, hogy az adásvételi előszerződés vevője a "D" Kft. volt, míg a társaság, mint engedményező és a felperes, mint engedményes közötti *engedményezési szerződés* taggyűlési jóváhagyás hiányában (a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (Gt.) 141.§ (2) bekezdés m/ pontja) semmis. A felperes által hivatkozott 2009. május 29. napján - a 2008. évi számviteli beszámoló kiegészítő mellékletében szereplő engedményezési nyilatkozatot jóváhagyó - taggyűlés nem volt.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel részben támadott *ítéletével* kötelezte az alperest 40 millió forint tőke, valamint annak a 2008. október 21. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata és 1.540.000.Ft perköltség megfizetésére. Ezen túl - előzetesen végrehajtható rendelkezéssel - kötelezte az alperest 12.000. euró megfizetésére is. Határozata indokolásában az elsőfokú bíróság elvetette az alperes engedményezési szerződés semmisségére alapított védekezését. Kifejtett álláspontja szerint a 9/T/1. szám alatt csatolt okiratok (a 2008. évi számviteli beszámolót jóváhagyó 1/2009. taggyűlési határozat jegyzőkönyve, valamint a 2008. évi számviteli beszámoló kiegészítő melléklete) formailag alátámasztották az engedményezési szerződés taggyűlés általi „utólagos jóváhagyását”. Ezért az alperes által hivatkozott okból a taggyűlési határozat „semmissége kapcsán megállapítás jelen eljárás keretei között nem tehető”. Ezért a bíróság úgy értékelte, hogy az engedményezési szerződéssel a felperes megszerezte a 40 millió forint foglaló visszakövetelése iránti igényt. A felperes kereseti érvelésével szemben a megyei bíróság az adásvételi előszerződés 3. pontjába foglalt kikötéseket nem a Ptk.228.§ (2) bekezdése szerinti bontó-, hanem a 228.§ (1) bekezdése szerinti felfüggesztő feltételnek értelmezte. A bíróság a becsatolt építésügyi hatósági iratok, valamint "E" tanú vallomása alapján megállapította, hogy a benyújtott kérelem szerinti telekalakítás jogszabályi feltételei nem álltak fenn, ezért ezen feltétel hiányában „a felek szerződése nem hatályosult”. Így köztük szerződéses jogviszony nem jött létre. Az átadott foglaló visszafizetésére ezért az alperes jogalap nélküli birtokosként, a jogalap nélküli gazdagodás szabálya (Ptk.363.§) alapján köteles. Vizsgálta a megyei bíróság azt is, hogy az eredménytelen telekalakítás után a felek folytatódó tárgyalásai alapján milyen okból hiúsult meg az ingatlan adásvétel. Megállapította, hogy ennek végleges akadályát az jelentette, hogy az alperes újabb szerződést kötött az átruházandó ingatlanok megterhelésére. Ezért a felperes érdekbeli lehetetlenülésre hivatkozással a szerződéstől elállhatna (Ptk.300.§ (2) bekezdés), mely szintén alapot adhatna a foglaló visszakövetelésére.

Az elsőfokú ítélet alperest 40 millió forint tőke és kamatai megfizetésére kötelező rendelkezése hatályon kívül helyezése és ebben a részben a per megszüntetése, míg másodlagosan annak megváltoztatása és a kereset elutasítása iránt az alperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében fenntartotta az elsőfokú eljárásban kifejtett azon védekezését, hogy a felperesi követelés alapjául szolgáló engedményezési szerződés semmis, így a felperesnek nincs perbeli legitimációja. Másrészt álláspontja szerint az adásvételi előszerződésben foglaltak a felperesi magatartás miatt nem teljesültek. Újól hivatkozott arra, hogy az „engedményezést tartalmazó” *taggyűlési határozat* „*semmis*”, mivel az a

Gt.20.§ (5) bekezdése szavazati jog gyakorlását kizáró rendelkezésébe ütközik. Érvelése szerint a Ptk. alapján a semmisség megállapítására bárki határidő nélkül hivatkozhat, ahhoz külön eljárásra nincs szükség. Kifogásolta az elsőfokú bíróság által a marasztaló rendelkezés alapjául meghatározott jogalap nélküli gazdagodás jogcímét, mivel annak indokolása helyenként érthetetlen és követhetetlen.

A felperes *fellebbezési ellenkérelmében* az elsőfokú ítélet fellebbezett része helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Kifejtett álláspontja szerint a Gt. rendelkezései annak 9. § (2) bekezdése alapján speciálisak a mögöttes Ptk-hoz képest. Ezért a joggyakorlat alapján (EBH 2001/435, BH 2001/182.) a Ptk. semmisségi szabályai, így a 200.§ (2) bekezdése, a 234.§ (1) bekezdése a taggyűlési határozatok esetében nem érvényesülhetnek, azok vonatkozásában a Gt. társasági határozat felülvizsgálata iránti szabályait kell alkalmazni. Az alperes által vitatott 1/2009. számú taggyűlési határozat egyhangú döntést tartalmazott, így nincs jelentősége annak sem, hogy - az alperesi érvelés elfogadása esetén - a felperest a Gt.20.§ (5) bekezdése szerint a határozathozatal során figyelmen kívül kellett volna hagyni. Ha pedig helyes az alperes semmisségre vonatkozó védekezése, akkor a 2007. október 30. napján kelt háromoldalú megállapodás is semmis, és a felperes a 2007. október 27. napján kelt kölcsönszerződés alapján követelheti a 40 millió forint tőke és járulékaik visszafizetését az alperestől.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és az arra előterjesztett fellebbezési ellenkérelem korlátai között (Pp.253.§ (3) bekezdés) bírálta felül és megállapította, hogy a fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból érdemben helytálló jogkövetkeztetésre jutva kötelezte az alperest 40 millió forint tőke és késedelmi kamatai megfizetésére, azonban az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítélete indokaival nem értett egyet.

Az alperes a kétfokú eljárásban tévesen vitatta a felperes 2009. május 6. napján kelt engedményezési szerződésen alapuló perbeli legitimációját. Az engedményezési szerződés semmisségére vonatkozó kötelezett, alperesi kifogás megítélésénél a Ptk.328.§ (1) bekezdéséből kellett kiindulni. Eszerint az engedményezési szerződés a követelés jogosultja mint engedményező és a engedményes szerződéses megállapodása a követelés átruházásáról. A szerződéssel a jogviszonyban ugyan alanyváltozás következik be, azonban az csak a jogosult személyét érinti, mivel az eredeti jogosult helyére az engedményes kerül. (Ptk.329.§ (1) bekezdés) A kötelezettet az engedményezés ténye csupán annyiban érinti, hogy őt arról értesíteni kell, és az értesítésig jogosult az engedményezőnek teljesíteni, azt követően azonban már csak az engedményesnek. (Ptk.328.§ (3) bekezdés) A kötelezett helyzete az engedményezéssel nem válik (nem válhat) terheesebbé sem, a teljesítési kötelezettség azonban fennmarad, és az engedményezés nem jelenthet számára fizetési kötelezettség alóli mentesülést. (EBH 2005/1227)

A kötelezett tehát az engedményezési szerződéshez képest jogviszonyon kívülnek számít, számára az engedményezési szerződés absztrakt; így nem hivatkozhat olyan kifogásokra sem, amelyek az engedményező és az engedményes közötti jogügyletből, annak érvénytelenségéből erednek. Az engedményezési szerződés esetleges érvénytelensége ugyanis csak az engedményezési szerződés alanyainak jogviszonyára hat ki, annak jogkövetkezményeit is a közöttük fennálló jogviszonyban kell levonni. (EBH 2003/868) Az engedményezési szerződés esetleges érvénytelensége pedig jogszerű teljesítés esetén nem eredményezheti az adós kétszeri fizetési kötelezettségét sem. (BH 2002/154)

Ezért - helyesen - nem az elsőfokú iratokhoz 9/T/1. szám alatt csatolt 1/2009. taggyűlési határozat jegyzőkönyve, illetve a 2008. évi számviteli beszámoló kiegészítő melléklete engedményezést jóváhagyó nyilatkozata miatt alaptalan az alperes Gt.141.§ (2) bekezdés m/pontjára alapított semmisségi kifogása, hanem azért, mert az alperes ab ovo nem hivatkozhat kötelezettként az engedményezési szerződés semmisségére.

Az alperes fellebbezésében a taggyűlési jóváhagyás hiányára alapított semmisségi kifogáson túl az „engedményezést tartalmazó” taggyűlési határozat semmisségére is hivatkozott, utalva a Gt.20.§ (5) bekezdésére. A **"D"** Kft. 2008. évi számviteli beszámolóját jóváhagyó 1/2009. taggyűlési határozat felülvizsgálatát az alperes az elsőfokú eljárásban nem kérte, így arra - a Pp.235.§ (1) bekezdése kizáró rendelkezése folytán - a fellebbezési eljárásban már nem hivatkozhat. Így az ítéletábla csupán megjegyzi, hogy a társasági határozatok „semmissége” megállapítása csak társasági határozat felülvizsgálata iránti perben (Gt.45.§), a Gt.45.§ (1) bekezdésében meghatározott személyek által előterjesztett keresetre vizsgálható, a Gt.45.§ (3) bekezdésében meghatározott határidőkön belül.

A felek között 2007. október 27. napján létrejött kölcsönszerződés, valamint a 2007. október 29-én kelt előszerződés és 2007. október 30-án létrejött háromoldalú szerződés Ptk.207.§ (1) bekezdése alapján történő értelmezésénél abból szükséges kiindulni, hogy a 2007. október 30. napján kelt megállapodással az abban részes felek módosították a korábban kölcsönként (Ptk.523.§ (1) bekezdés) átadott 40 millió forint szolgáltatásának jogcímét (Ptk.240.§ (1) bekezdés); másrészt - ezzel egy időben - a kölcsönszerződést fel is bontották. (Ptk.319.§ (3) bekezdés) A 2007. október 30. napján kelt megállapodás szerint ugyanis a hitelező felperes felé már nem az alperes, hanem a **"D"** Kft. vállalt kötelezettséget az immár tagi kölcsön jogcímű szolgáltatás visszafizetésére.

A 2007. október 29. napján kelt adásvételi előszerződésben (Ptk.208.§ (1) bekezdés) az abban részes felek kikötötték 40 millió forint foglalo (Ptk.243.§ (1) bekezdés) megfizetésének kötelezettségét. Foglalónak azonban a felek a más - a 2007. október 30. napján módosított, 2007. október 27. napján kelt - szerződés alapján átadott pénzüsszeget tekintettek.

Ugyanakkor a Ptk.243.§ (1) bekezdése nem hagy kétséget afelől, hogy foglalónak csak a szerződéskötéskor átadott pénzüsszeg minősül. Abból, hogy a törvény (Ptk.243.§ (1) bekezdés) a kötelezettségvállalás jelének tekinti a foglalóként átadott pénzüsszeget, valamint azért, mert a Ptk.245.§ (1)-(2) bekezdése szerint a foglaló a biztosíték szerepét is betölti,

nem kétséges: a szerződés megkötése után átadott pénzösszeg nem tekinthető foglalónak akkor sem, ha megállapodás szerint a kötelezett a foglalót csak későbbi időpontban teljesíti. (EBH 2006/1530) A kifejtettek szerint a foglaló átadása reálaktus, ezért a foglaló adására vonatkozó kötelmi kötelezettségvállalás a felek között kikényszeríthető kötelmi jogviszonyt nem keletkeztet. Ezért a szerződés megkötése után, pl. esetleges szerződésmódosításban foglaló nem köthető ki és nem adható át. (BH 2004/463) A perbeli esetben a 2007. október 29. napján kelt adásvételi előszerződés 3. pontja nem hagy kétséget afelől, hogy a előszerződés megkötésével egyidőben a foglaló átadására nem került sor; így az utóbb (2007. október 30-án) foglalónak minősített (de korábban átadott) 40 millió forint nem a Ptk.243.§ (1) bekezdése szerinti foglalónak, hanem csak vételárelőlegnek minősül.

Az elsőfokú bíróság helyes megállapítása szerint az építésügyi hatóságtól igényelt telekalakítás feltételei a konkrét esetben nem álltak fenn, így az adásvételi előszerződés vevője, a **"D"** Kft. az előszerződés 3. pontjában, illetve 4. pontja első bekezdésében meghatározott feltételek hiányában jogszerűen tagadta meg az adásvételi szerződés megkötését. (Ptk.208.§ (5) bekezdés) Adásvételi szerződés létrejötte hiányában a vételárelőleg visszajár, melyet az engedményes felperes alappal követelt.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítélete itt kifejtettektől eltérő - az adásvételi szerződés (végleges) szerződésnek minősítésére, a szerződés hatályosulásának hiányára és a visszakövetelés jogalap nélküli gazdagodás jogcímére vonatkozó - indokait mellőzte; és az elsőfokú bíróság ítélete fellebbezett részét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján hagyta helyben.

A fellebbezés eredménytelen volt, így az alperes a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján viselni köteles a személyes illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000.Ft fellebbezési illetéket, valamint a felperes jogi képviselétével a másodfokú eljárásban felmerült perköltséget. Ez utóbbi összegét az ítélet tábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5)-(6) bekezdései alapján az áfával növelt 635.000.Ft-ban határozta meg.

G y ő r , 2012. április 4.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk. bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: