

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Selmeczi Ügyvédi Iroda (**jogi képviselő címe**) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek,
a Dr. Maros Ügyvédi Iroda (**jogi képviselő címe**) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű és
a dr. Horony Levente ügyvéd (**jogi képviselő címe**) által képviselt **II.rendű alperes neve** (**II.rendű alperes címe**) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében,
a Fővárosi Bíróság 2011. november 22. napján kelt, 5.P.25.654/2010/14. számú ítélete ellen a felperes részéről előterjesztett fellebbezés folytán, a 2012. október 19. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a II. rendű alperesnek 100.000 (Egyszázezer) forint + áfa másodfokú perköltséget, továbbá az államnak - külön felhívásra - 1.200.000 (Egymillió-kettőszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az első fokú ítélet alapjául szolgáló tényállás szerint a felperes és házastársa az I. rendű alperes tagja. Az I. rendű alperes felszámolása során a felszámoló a Cégbiztosítvány 2009. szeptember 24-i számában nyilvános pályázatot tett közzé az I. rendű alperes tulajdonában álló, a ... **belterület**, ... helyrajzi számú, természetben a ... szám alatt található ingatlan 2/6 tulajdoni hányadának - lakottan történő - értékesítése céljából. A pályázatot benyújtó **H Bt.** vevőként a II. rendű alperest jelölte ki. A fenti ingatlan tulajdoni hányadára vonatkozóan az I. rendű és a II. rendű alperes 2009. november 16-án adásvételi szerződést kötöttek. A felek a szerződés 3. pontjában rögzítették, hogy az ingatlanban a felperes házastársa és annak családja tartózkodik; az I. rendű alperes a közte és a felperes házastársa között

létrejött bérleti szerződést felmondta, valamint az I. rendű alperes által a felperes és a házastársa ellen az ingatlan kiürítése iránt indított per a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt ...P..../... szám alatt van folyamatban.

A felperes a keresetében az I. rendű és a II. rendű alperes között 2009. november 16-án létrejött adásvételi szerződés semmisségének a megállapítását kérte. Álláspontja szerint a szerződés színlelt, mivel az I. rendű alperes vagyonának a kijátszását és a hitelezői igények rendezésére szolgáló fedezet elvonását célozza, továbbá - tekintettel arra, hogy a pályázat benyújtásának időpontjában a II. rendű alperes nem létezett - a szerződéskötést nem előzte meg érvényes pályázat. Hivatkozott továbbá arra, hogy a szerződő felek tisztában voltak azzal, hogy az ingatlan egy másik követelés fedezetéül szolgál, ezért a szerződés érvénytelen. Előadta, hogy a keresetét nem a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 49. § (5) bekezdése alapján terjesztette elő, így az abban foglalt határidő elmulasztásának jogkövetkezményei nem alkalmazhatóak.

Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a felperes perbeli legitimációval nem rendelkezik, mivel a szerződés érvénytelenségére alapított igények esetében a keresetőségi jogot csak a jogviszony (jogi érdekelttség) vagy a perlési jogosultságot kifejezetten biztosító jogszabályi felhatalmazás alapozhatja meg. Álláspontja szerint továbbá a felperes - mint az I. rendű alperes tagja - nem jogosult az I. rendű alperes által megkötött szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt pert indítani; e körben hivatkozott a BH1997. 124. számú és a BDT2006. 1401. számú eseti döntésre, valamint a Legfelsőbb Bíróság Pfv.X.20.134/1997/4., Gf.I.31.894/2001/7. és Gfv.E.30.360/2005/2. számú döntéseire. Előadta, hogy - tekintettel arra, hogy a felperes a keresetében hivatkozott arra, hogy a II. rendű alperes a pályázaton nem vett részt - a kereset a Cstv. 49. § (5) bekezdése értelmében elkésett. Hangsúlyozta továbbá, hogy a felperes egyáltalán nem jelölt meg olyan tényt, illetve bizonyítékot, amely a szerződés fedezetlevonó jellegét alátámasztaná; egyebekben a Ptk. 203. §-ában írt feltételek nem állnak fenn.

A II. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a kereset a Cstv. 49. § (5) bekezdése értelmében elkésett, továbbá a felperes keresetőségi joggal nem rendelkezik. Hivatkozott továbbá arra, hogy a felperes a keresetlevelében nem jelölte meg az érvényesíteni kívánt jogot, tényelőadását bizonyítékokkal nem támasztotta alá.

Az elsőfokú bíróság a 2011. november 22-én kelt 14. sorszámú ítéletével a felperes keresetét elutasította, kötelezte továbbá a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperes részére 350.000 forint + áfa, a II. rendű alperes részére 350.000 forint + áfa perköltséget, valamint az állam javára az adóhatóság felhívására 900.000 forint le nem rótt kereseti illetéket. Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja szerint a felperes aktív perbeli legitimációval nem rendelkezik, mivel a társaság által kötött szerződés alanya a társaság, a tag az ügyvezetés által kötött szerződés érvényességét vitássá nem teheti, a társaság által kötött szerződés tekintetében nem rendelkezik megtámadási joggal, valamint a szerződés érvénytelenségére alapított igények esetében a keresetőségi jogot csak a jogviszony (jogi érdekelttség) vagy a perlési jogosultságot kifejezetten biztosító

jogszabályi felhatalmazás alapozhatja meg. A felperes nem bizonyította, hogy a szerződés színlelt, fedezetelvonó vagy más okból érvénytelen, illetve hatálytalan. Az I. rendű alperes felszámolója jogszerűen járt el a perbeli ingatlan értékesítése során, a Cstv. 49. § (5) bekezdésében foglalt határidő pedig eltelt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását, másodlagosan az ítélet megváltoztatását és a keresetnek történő helyt adást kérte. Hangsúlyozta, hogy a pert nem mint az I. rendű alperesi társaság tagja, hanem mint a perbeli ingatlan bérlője indította; jogi érdekeltsége pedig fennáll, mivel a szerződés semmisségének megállapítása esetén a II. rendű alperes a perbeli ingatlannak nem lesz tulajdonosa, és így nem lesz jogosult az ingatlan kiürítésére. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta érdemben a keresetet, továbbá a kereset jogcíme vonatkozásában nem tett eleget a tájékoztatási kötelezettségének.

Az alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az első fokú ítélet helybenhagyását kérték.

Ismételten hivatkoztak arra, hogy a Cstv. 49. § (5) bekezdése értelmében a felperes keresete elkészt.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésére álló adatok alapján a tényállást helyesen állapította meg, s helytálló az abból levont jogi következtetése is.

A felperes mint az adós tagja, illetve a perbeli ingatlan birtokosa indított pert a felszámoló által a Cstv. 49. §-a alapján pályázat útján értékesített ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt.

A Ptk. 234. § (1) bekezdése alapján a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség. Ugyanakkor a Pp. 3. § (1) bekezdése szerint a jogvita elbírálására irányuló kérelmet csak a vitában érdekelt fél terjeszthet elő. A hosszú ideje kialakult és töretlen bírói gyakorlat szerint a Ptk. idézett rendelkezése nem jelent egyben bárki számára keresetindítási jogosultságot is; a szerződés megkötésében részt nem vevő harmadik személy - így a felperes is - a semmisségre csak akkor hivatkozhat, ha igazolja a jogszabályi felhatalmazását vagy jogi érdekeltségét (BH2004. 503.).

Ezért az elsőfokú bíróság helyesen vizsgálta azt, hogy a felperes rendelkezik-e a szóban forgó érdekeltséggel. A keresetindításhoz szükséges érdekeltség közvetlen jogi érdek meglétét feltételezi, amely azt jelenti, hogy a szerződés érvénytelenségének megállapítása a felperes jogviszonyaiban közvetlen változást

idéz elő, illetőleg annak közvetlen lehetőségét teremti meg. Ebben a körben annak volt jelentősége, hogy a felperes mint az I. rendű alperes (adós) tulajdonosa, illetve az értékesített ingatlan birtokosa indított pert.

Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy sem a felperes I. rendű alperesben fennálló tulajdonosi minősége, sem pedig az ingatlan birtoklására vonatkozó tényleges helyzete (bérloki mivolta) nem teremt olyan közvetlen jogi érdeket, amely az érvénytelenség megállapítása iránti perindításra alapot adna. Ugyanis mind az I. rendű alperesben betöltött tulajdonosi funkciója, mind pedig az ingatlanon fennálló birtokosi (bérloki) jogviszonya független az ingatlan tulajdoni helyzetétől; az ingatlan értékesítése esetén e jogviszonyok változatlanok maradnak.

A fentiek alapján tehát az elsőfokú bíróság helyesen utasította el a felperes keresetét a keresetindítást megalapozó jogi érdekeltség hiányára hivatkozva. Helyesen utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy a felperes nemcsak, hogy nem bizonyította, de pontos jogszabályi hivatkozással, illetve tényállás előadásával meg sem határozta azt az érvénytelenségi okot, amelyre a támadott szerződéssel kapcsolatban előterjesztett keresetét alapította.

A fellebbezésben, valamint a fellebbezési ellenkérelmekben foglaltakra tekintettel megjegyzi továbbá a Fővárosi Ítéltábla, hogy egyrészt a Pp. 7. § (2) bekezdése értelmében a bíróság tájékoztatási kötelezettsége kizárólag a fél eljárási jogaira és kötelezettségeire terjed ki, másrészt a jelen per - annak tárgyára figyelemmel - nem tartozik a Cstv. 49. § (5) bekezdésében rögzített (az értékesítés formáira és a közjegyző igénybevételeire vonatkozó szabályok megsértése miatti érvénytelenségre alapított) perek közé, így az e jogszabályi rendelkezésben foglalt 30 napos határidő elmulasztásának jogkövetkezménye a jelen esetben nem alkalmazható.

A fentiek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Mivel a fellebbezés nem vezetett eredményre, a Fővárosi Ítéltábla kötelezte a felperest a II. rendű alperes ügyvédi képviseletével összefüggésben felmerült és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1), (2), (5), illetve a 4/A. § (1) bekezdése alapján megállapított másodfokú eljárási költségének a megfizetésére.

Kötelezte továbbá az felperest a részére engedélyezett illetékfeljegyzési jog folytán feljegyzett 1.200.000 forint fellebbezési eljárási illeték állam javára - külön felhívásra - történő megfizetésére az Itv. 59. § (1) bekezdése és 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2012. október 19.

Pálné dr. Mikola Júlia s.k.
a tanács elnöke

dr. Vuleta Csaba s.k.
előadó bíró

dr. Farkas Mária s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül:
(Varga Beatrix)