

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla Péterné dr. Szeghy Edina ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek dr. Lak Edit ügyvéd (ügyvéd címe) 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 létre nem jöttének megállapítása iránt indított perében, amely perbe az alperesek pernyertességének érdekében Alperesi beavatkozó 2 I. rendű és Alperesi beavatkozó 1 II. rendű beavatkozó beavatkoztak, a Fejér Megyei Bíróság 2007. január 19. napján kelt P.23.214/2006/2. számú ítélete ellen a felperes által benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és megállapítja, hogy a peres felek által 2004. május 14. napján megkötött adásvételi előszerződés érvénytelen.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az felperesnek egyetemlegesen 34.500,- (Harmincnégyezer-ötszáz) Ft első- és másodfokú költséget; továbbá az államnak - az adóhatóság felhívására - 45.000,- (Negyvenötezer) Ft, a felperes illetékfeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt kereseti és fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperesi társaságot **Cs. G., T. Z.** és a II. rendű beavatkozó alapította 2003-ban egy martonvásári szabadidőközpont és társasház létesítése és értékesítése céljából. A társaság alapítói egyben ellátták a képviseletet is, képviseletük módja együttes volt.

A társasház építését saját erőforrásból kezdték meg, a befejezéséhez banki hitelre lett volna szükségük, melyet nem kaptak meg. **Cs. G.** és **T. Z.** ezért az építkezést vezető és irányító II. rendű beavatkozót hibáztatták. 2004. január 6-án megállapodtak vele abban, hogy az üzletrészt megvásárolják, egyidejűleg ügyvezetői tisztsége is megszűnik a felperesi társaságban.

A társasági szerződés ennek megfelelő módosítását a felperesi társaság ügyeit rendszeresen ellátó ügyvéd, az I. rendű beavatkozó készítette el és nyújtotta be a cégbírósághoz, 2004. február 6-án. A változások között szerepelt a székhely módosítása is; a változásokat a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság 2004. január 6-i hatállyal, 2004. június 17-én jegyezte be a cégjegyzékbe.

A társasági szerződés módosításakor a tagok, illetve a II. rendű beavatkozó úgy állapodtak meg, hogy amennyiben a II. rendű beavatkozónak mégis sikerül hitelt szereznie az építkezéshez, a társaságba visszakerülhet. Megbízták ezen túl azzal is, hogy az épülő társasházi lakásokat ajánlja a potenciális vevőknek.

A II. rendű beavatkozó a felperesi társaságból való kiválását követően is folytatta az építkezést. Az ő érdekeltségi körébe tartozott a kivitelező cég is. Ezt követően készült el az épület tetőszerkezete, illetve betonozási munkáinak egy része. A tulajdonosok az építési munkák folytatása ellen nem tiltakoztak, csupán arról tájékoztatták a II. rendű beavatkozót, hogy ahhoz anyagilag nem járulnak hozzá.

Az alperesek az ingatlanközvetítéssel is foglalkozó I. rendű beavatkozón keresztül kerültek kapcsolatba a II. rendű beavatkozóval, akivel 2004. tavaszán az egyik társasházi lakás megvásárlásáról többször is tárgyaltak. A II. rendű beavatkozó nem tájékoztatta az alpereseket arról, hogy a felperesi társaságban a tagsága, illetve ügyvezetői tisztsége megszűnt és erről nem adott tájékoztatást az I. rendű beavatkozó sem. A felperes és az alperesek 2004. május 14. napján ingatlan adásvételi előszerződést kötöttek egymással, melynek során a felperesi társaságot a II. rendű beavatkozó képviselte; a felperesi kft. kötelezettséget vállalt arra, hogy a martonvásári 1541. hrsz.-ú, természetben a Martonvásár, ... szám alatt található beépítetlen területen létesítendő szabadidőközpont és társasház megépítése után, bruttó 15.210.000,- Ft eladási áron az alpereseknek egy 55,74 m² alapterületű lakást értékesít, melyet 2004. augusztus 31-ig ad birtokba. A végleges adásvételi szerződés megkötésének időpontját 2004. június 30. napjában jelölték meg. A megállapodás 6.2. pontja értelmében az alperesek 4.500.000,- Ft-ot fizettek ki, melyből 1.521.000,- Ft foglalónak minősült, míg a fennmaradó összeget előlegnek tekintették. Az alperesek az előleget, illetve a foglalót készpénzben adták át a II. rendű beavatkozónak. A szerződés 6.4. pontja elállási jogot biztosított az alperesek részére, amennyiben a műszaki ütemezésben írt feltételek 2004. június 30-ig nem teljesülnek. A szerződéskötésnél az I. rendű beavatkozó végig jelen volt, a

szerződést ő készítette; az okirat fejrészében az eladó képviselőjeként **T. Z.t, Cs. G.t**, valamint a II. rendű beavatkozót tüntette fel; a szerződést a felperes nevében egyedül a II. rendű beavatkozó írta alá mint eladó.

Az alperesek 2004. november 15-én a felperes korábbi székhelyére címzett nyilatkozatukban az előszerződéstől elálltak. Az elállást a felperes nevében a II. rendű beavatkozó tudomásul vette. Erről az I. rendű beavatkozó értesítette az alpereseket és ígéretet tett a követelésük 2004. december 15-i határidővel történő megfizetésére. Miután ez nem történt meg és az ismételt felszólítás sem vezetett eredményre, az alperesek felszámolási eljárást kezdeményeztek a felperesi társasággal szemben.

A felperes 2005. december 19. napján nyújtotta be a keresetét a Fejér Megyei Bírósághoz, melyben annak megállapítását kérte, hogy a felperes és az alperesek között létrejött 2004. május 14. napján kelt adásvételi előszerződés a Ptk. 205. §-a alapján nem létező szerződés.

Arra hivatkozott, hogy a felperesi társaság tagjai és képviselői a perbeli előszerződés megkötéséről nem tudtak, azt a II. rendű beavatkozó álképviselőként kötötte meg, ezért az a felperesi társaságot nem kötelezheti, illetve jogosíthatja semmire.

A felperes csak a felszámolási eljárás kezdeményezéséből szerzett a fentiekről tudomást. Rámutatott, hogy a perbeli szerződés tévesen tünteti fel az eladó székhelyét, valamint azt, hogy kik jogosultak a felperesi társaság képviselésére, holott az előszerződést ugyanaz az ügyvéd készítette, aki a 2004. január 6-i társasági szerződés módosítást. Az előszerződésben írt összeg a kft. számlájára nem folyt be annak ellenére, hogy a szerződés szerint az akkor tekinthető teljesítettnek, ha a bankszámlára megérkezik.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérték; egyidejűleg az eljárás felfüggesztését indítványozták a II. rendű beavatkozóval szemben indult büntetőeljárás jogerős befejezéséig. A keresetet érdemben is megalapozatlannak találták; arra hivatkoztak, hogy a cégbíróság csak 2004. június 17-én jegyezte be a változásokat a cégjegyzékbe, az előszerződés megkötésekor a közhiteles cégnyilvántartás adatai szerint a II. rendű beavatkozó a felperesi társaság ügyvezetője volt.

Az elsőfokú bíróság beszerezte a cégiratokat, személyesen hallgatta meg a feleket, tanúként hallgatta ki **Cs. G.t**, Alperesi beavatkozó 1-t, Alperesi beavatkozó 2-ot. Alperesi beavatkozó 1 és Alperesi beavatkozó 2 az alperesek pernyertessége érdekében ezt követően a perbe beavatkozott.

A Fejér Megyei Bíróság a 2007. január 19. napján kelt P.23.214/2006/2. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította és kötelezte, hogy az egyetemlegesen jogosult alpereseknek 15 nap alatt fizessen meg 350.000,- Ft perköltséget, valamint az államnak 900.000,- Ft kereseti illetéket.

Határozata indokolásában felhívta a vonatkozó jogszabályokat, kiemelte az 1997. évi CXLV. törvény (Ctv.) 10. § (1) bekezdését, amely kimondja, hogy a cég a cégjegyzékben bejegyzett adataira, illetve cégnyilvántartásban szereplő - az adat igazolására szolgáló - okiratra harmadik személlyel szemben csak azt követően hivatkozhat, ha az adat a Céglőnyben közzétételre került, kivéve, ha bizonyítja, hogy a harmadik személy az adatot, illetve az okiratot már korábban ismerte. A (2) bekezdés értelmében ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell annak jóhiszeműségét, aki a cégnyilvántartásban szereplő, illetve a Céglőnyben közzétett adatokban bízva, ellenérték fejében szerez jogot.

Rögzítette, hogy a fenti rendelkezéseket úgy kell értelmezni, hogy a II. rendű beavatkozó ügyvezetői tisztségének megszűnése a társasággal szemben azonnal hatályossá vált, míg harmadik személyek vonatkozásában akkor, amikor a változást közzétették. A felperes nem volt elzárva attól a perben, hogy bizonyítsa, hogy az alperesek a változás közzététele előtt tudhattak a II. rendű beavatkozó ügyvezetői tisztségének megszűnéséről, azonban ezt a per során nem tudták bizonyítani.

A bíróság ezért azt vizsgálta, hogy kellő körülmétekintés mellett tudniuk kellett-e erről a változásról az alpereseknek.

Megállapította, hogy az alperesek, ha nem is a céggel kapcsolatos információk megszerzése érdekében, de a szerződéskötés kapcsán felkeresték az I. rendű beavatkozót, aki a felperesi társaság ügyeit intézte és - ahogy utóbb ez igazolódott is - tisztában volt a változással, ennek ellenére a II. rendű beavatkozó eljárásával kapcsolatos aggályát nem fejezte ki.

Rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy nem jelen eljárás feladata e magatartás minősítése, ezt a körülményt csupán az alperesek tudattartalma, jóhiszeműségének megítélése szempontjából emeli ki, és döntőnek tartja, hogy amennyiben az alperesekben korábban lett is volna bármilyen kétely a II. rendű beavatkozó képviseleti jogosultságát illetően, azt az I. rendű beavatkozó eljárása megszüntette volna.

Egyéb körülményből sem következtethettek arra az alperesek, hogy a II. rendű beavatkozó nem jogosult a felperes képviseletére, mert a társaság tagjai a külvilág felé magatartásukkal nem jelezték a tagsági-ügyvezetői jogviszony megszűnését, hiszen a cég kölcsönügyleteinek intézésével, a lakások kiajánlásával is megbízták, és az ellen sem tiltakoztak, amikor a cégből való kiválását követően a megkezdett építkezést folytatta.

A beavatkozók magatartása az egyéb körülmények mellett az alperesekben így azt a képzetet kelthette, hogy az arra jogosult személlyel, a felperes képviselőjével kötik a megállapodást; ez vonatkozik arra is, hogy a cégnyilvántartási adatok szerint az ügyvezetők együttesen jegyezték a céget, a laikus alperesek azonban ennek pontos tartalmával nem lehettek tisztában, így jóhiszeműen bíztak abban is, hogy a cég egyik képviselőjével kötött megállapodásuk érvényes és hatályos.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperesekkel szemben a II. rendű beavatkozó képviseleti jogának megszűnése nem hatályosult az előszerződés megkötésének időpontjában. A keresettel támadott előszerződést ezért nem lehet nem létezőnek tekinteni, amiért a felperes keresete megalapozatlan volt.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben érdemben annak megváltoztatását és a keresetnek helyt adó döntés hozatalát kérte.

Fenntartotta az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját, amely szerint a felperesnek az adásvételi előszerződés megkötéséről nem volt tudomása, arról csak utólag, a felszámolási eljárás kezdeményezése kapcsán szerzett tudomást.

Tény, hogy a cégbíróság a változásokat csak 2004. június 17. napján jegyezte be a cégjegyzékbe, azonban a változások hatálya 2004. január 6-i időpontra visszamenőleges. Mindebből következik, hogy az adásvételi előszerződést nem a felperes kötötte meg, az nem a felperes jognyilatkozatát tartalmazza.

Hangsúlyozta, hogy az előszerződésben foglaltak sem fedik a valóságot és külön kiemelte, hogy a II. rendű beavatkozónak még ügyvezetői tisztsége fennállása alatt sem volt önálló képviseleti jogosultsága. Bármely szerződés érvényességéhez tehát minden időpontban két ügyvezető együttes aláírására volt szükség. Jelen esetben, ha a cégvonat nem is tartalmazta még a változást, az nyilvánvaló volt belőle, hogy a céget önállóan nem jegyzi egyik ügyvezető sem. Erről a szerződést szerkesztő ügyvédnek kellett volna tájékoztatnia a "laikus" alpereseket.

Rámutatott, hogy az I. rendű beavatkozó a felperest nem tájékoztatta az ügyletkötésről.

Az elsőfokú eljárás során a II. rendű beavatkozó is elismerte, hogy nem bízta meg a felperes őt szerződéskötéssel, és amikor ezt meghatalmazás és minden jogi lehetetlenség ellenére megtette, később sem tájékoztatta arról a felperest. A Ptk. 221. §-a alapján az álképviselő cselekménye a képviseltet nem köti. Tény az is, hogy a felperes a II. rendű beavatkozó által tett semmilyen cselekményt vagy eljárást utólag sem hagyott jóvá.

A beszerzett cégiratokból megállapítható, hogy 2004. február 6-án a változásbejegyzési kérelmet benyújtották. Ettől az időponttól a társaság cégvonata tartalmazta, hogy el nem bírált módosítás van folyamatban. Mindezek alapján tévesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az előszerződés létező szerződés és tévesen utasította el a keresetet; illetékfeljegyzési jogára tekintettel fellebbezési illetéket nem rótt le; nem létező szerződés esetén álláspontja szerint a perérték megállapítását nem a nemlétező szerződésben kikötött vételár alapján kell megállapítani.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték, annak helyes indokaira tekintettel.

Fenntartották az elsőfokú eljárásban általuk előadottakat azzal, hogy az alperesek az elvárható gondosság mellett sem tudtak, és nem is tudhattak a II. rendű beavatkozó képviseleti jogának megszűnéséről.

A felperesnek az a hivatkozása, amely szerint az alpereseknek a Fejér Megyei Bíróságnál mint Cégbíróságnál kellett volna "érdeklődniük" egy olyan változásbejegyzési eljárásról, amelyről nem is tudtak, illetve nem is tudhattak, életszerűtlen. Az alperesek a felperes által a jogi ügyek vitelével esetileg és több alkalommal megbízott ügyvéd közreműködését vették igénybe, joggal és alappal bíztak abban, hogy az ügyvéd az ügyvédi ellenjegyzéssel együttjáró szabályokat betartja.

A cégnyilvántartás alapvető elve a közhitelesség; éppen az a célja, hogy a gazdasági társaságok adatainak a közhiteles nyilvántartásban történő vezetésével harmadik személyek számára hiteles, és a jogügyletek alapjául szolgáló információval szolgáljon. Ezt az elvet rögzíti a Ctv. 10. § (1) bekezdése. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítélete megalapozott.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan állapította meg, az abból levont jogi következtetése azonban téves.

Az 1997. évi CXIV. törvény 39. § (1) bekezdése szerint a gazdasági társaságot a vezető tisztségviselők képviselik harmadik személyekkel szemben, valamint bíróságok és más hatóságok előtt.

A Ctv. 18. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a cégjegyzésre jogosultnak a cég nevében olyan módon, illetve formában kell aláírnia, ahogyan azt a hiteles cégeljárás nyilatkozat (címpéldány) tartalmazza.

Azt, az egységes bírói gyakorlatnak megfelelően állapította meg az elsőfokú bíróság ítéletében, hogy az ügyvezető személyében bekövetkezett változás - befelé - a társaság vonatkozásában, a társaság és a tagok viszonyában, valamint a cégbíróság irányában azonnal hatályos; harmadik személyek vonatkozásában pedig az új ügyvezető bejegyzésének közzétételét követően, de visszamenőleges hatállyal. A cég a Ctv. 10. § (1) bekezdése szerint bizonyíthatja azonban, hogy a harmadik személy tudott a változásról, így vele szemben a változás a tudomásszerzéstől hatályosult (EBH 2002/780.).

Az elsőfokú bíróság a peres felek indítványai alapján a bizonyítási eljárást e körben lefolytatta és helytállóan, a bizonyítékok megfelelő mérlegelésével állapította meg azt is, hogy a felek nyilatkozataiból, a társaság tagjainak és képviselőinek ráutaló magatartásából, végül - hangsúlyozottan - az ügyvédi tevékenységet ellátó I. rendű beavatkozó eljárása alapján sem szerezhettek tudomást az alperesek a II. rendű beavatkozó képviseleti jogosultságának "korábbi" megszűnéséről.

Valóban minden körülmény arra utalt, hogy a II. rendű beavatkozó a felperes képviseletére jogosult.

Az elsőfokú bíróság ítéletének erre vonatkozó indokaival a másodfokú bíróság teljes egészében egyetértett.

Ezen túlmenően azonban az érdemi jogi következtetése azért nem megalapozott, mert nem értékelte kellő súllyal azt a tényt, hogy a képviselet módja is olyan, a közhiteles cégnyilvántartás részét képező adat, amely harmadik személyek számára nyilvános.

A cégjegyzési jog a cég írásbeli képviseletére, a cég nevében aláírásra való jogosultság; annak módja önálló vagy együttes; ugyanaz a személy csak egyféle

módon - vagy önállóan vagy mással együttesen - jegyezheti a céget (Ctv. 17. § (1)-(2) bek.).

Rögzíti a Fővárosi Ítéltábla, hogy a perbeli előszerződés megkötésekor a közhiteles cégnyilvántartás szerint a II. rendű beavatkozó együttes képviselőre volt jogosult, ezért a felperesi társaság írásbeli képviselőre, cégjegyzésére a cégjegyzékbe bejegyzett ügyvezetők csak együttesen voltak jogosultak.

A Ptk. 365. § (3) bekezdése értelmében ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges. A Ptk. 208. § (1) bekezdése szerint az előszerződést a szerződésre előírt alakban kell megkötni.

A felperes a keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperessel kötött szerződés nem jött létre.

Az EBH 2004/1143. szám alatt közzétett eseti döntésében a Legfelsőbb Bíróság a bírói gyakorlatra irányadó módon úgy foglalt állást, hogy a bíróságnak a felek jognyilatkozataihoz való kötöttsége nem jelenti azt, hogyha valamelyik fél a perbeli jogviszony jogi minősítését illetően tévesen rossz jogcímet jelöl meg, azt a bíróság a határozata meghozatalánál ne minősítse a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően. Erre csak akkor van lehetőség, ha a helyes minősítéshez valamennyi tény, bizonyíték, adat rendelkezésre áll.

Mindezek egybevetése és a fentebb kifejtettek alapján azt állapította meg a Fővárosi Ítéltábla, hogy a perbeli előszerződés a felperes részéről nem volt cégszerűen aláírva, amely a szerződés alaki hibájából adódó érvénytelenségét eredményezi.

Erre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatva a rendelkező részben írtak szerint határozott.

A perköltségre vonatkozó döntés indokai az alábbiak.

Helytállóan és a vonatkozó bírói gyakorlatnak megfelelően hivatkozott a felperes a fellebbezésében arra, hogy a szerződés létre nem jöttének megállapítása iránti perben a per tárgyának értéke nem határozható meg, ezért a pernyertes fél részére ehhez igazodó perköltség és illetékfizetésére köteles a peresztes (Legfelsőbb Bíróság Pf.IV.24.440/1998.; Pf.IV.25.516/2000/3.).

A felperes - téves jogcímen előterjesztett - keresete a szerződés nem létezésének megállapítására irányult; a polgári eljárásban az illeték alapja az eljárás tárgyának az eljárás megindításakor fennálló értéke (P.VII.26.243/2000/3.).

Így a nem meghatározható pertárgyérték alapján kötelezhette a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a peresztes alpereseket a felperes javára - egyetemlegesen - az ügyvédi munkadíjból álló első- és másodfokú költség megfizetésére; az államnak a felperes illetékfeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt 21.000,- Ft kereseti és 24.000,- Ft fellebbezési eljárási illeték megfizetésére. Az ügyvédi munkadíjat mérlegeléssel határozta meg a

32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján azzal, hogy a díj az általános forgalmi adót tartalmazza.

Budapest, 2007. év június hó 21. napján

álínkásné dr. Mík Ágnes sk.
a tanács elnöke

. Tibold Ágnes sk.
előadó bíró

. Kurucz Zsuzsánna sk.
bíró

A kiadmány hitelélül:

bírósági tisztviselő