

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21.422/2014/3.szám

a Kúria a Kecskés Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Kecskés Krisztián ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a Muskovszky és Társai Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Muskovszky Gábor ügyvéd által képviselt I.r., a személyesen eljáró II.r., a jogtanácsos által képviselt III.r. és a jogtanácsos által képviselt IV.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Törvényszéken 63.P.27.336/2009. szám alatt megindított és az Ítélet tábla 6.Pf.21.045/2013/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélettel szemben a felperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán megtartott tárgyaláson meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság 81. sorszámú ítéletét részben megváltoztatja és megállapítja, hogy az A. és B. Korlátolt Felelősségű Társaság, valamint az I.r. alperes között 2003. május 14-ik napján adásvételi szerződés nem jött létre.

A perköltségek viselésére vonatkozó rendelkezést részben megváltoztatja és kötelezi az I.r. alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül 400.000 (négy százezer) forint elsőfokú eljárási költséget, továbbá felhívásra az államnak 300.000 (három százezer) forint elsőfokú eljárási illetéket.

A felperes által fizetendő elsőfokú illeték összegét 300.000 (három százezer) forintra mérsékli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a

felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 300.000 (háromszázezer) forint fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá felhívásra az államnak 400.000 (négy százezer) forint fellebbezési és 625.000 (hatszázhuszonöt ezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a IV.r. alperesnek 2.500 (kétezer-öt száz) forint fellebbezési eljárási költséget, továbbá felhívásra az államnak 400.000 (négy százezer) forint fellebbezési és 625.000 (hatszázhuszonöt ezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felperesek tulajdonában álló, A. és B. Kft. tulajdonát képező 2740. helyrajzi szám alatti ingatlant ismeretlen személyek, hamis szerződéssel eladták 2003. május 14-én, 12.500.000 forint és Áfa vételáron az I.r. alperesnek. Az I.r. alperes tulajdonjogát a földhivatal a 2003. május 15-én kelt határozatával bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba. Az I.r. alperes ezt követően 2003. augusztus 27-én az ingatlant 14.000.000 forintért eladta a II.r. alperesnek, a vételárat felvette, a II.r. alperes tulajdonjogát pedig bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. A Kft. 2005. február 8-án pert indított az alperesekkel szemben, amelyben kérte az ingatlanra kötött adásvételi szerződések érvénytelenségének a megállapítását és a tulajdonjoga visszajegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. A Kft.-t azonban 2005. november 28-én törölték a cégnyilvántartásból, ezért a per megszüntetésre került. Az ingatlanra időközben a III. és IV.r. alperesek javára végrehajtási jog került bejegyzésre.

A felperesek keresetükben kérték az alperesek által kötött szerződések érvénytelenségének a megállapítását, a javukra bejegyzett tulajdonjog törlését és az eredeti állapot helyreállítását oly módon, hogy a tulajdonjogot a bíróság fele-fele arányban elsődlegesen a javukra, vagy ha ez nem lehetséges akkor a cég javára jegyeztesse vissza azzal, hogy ebben az esetben vagyonrendezési eljárás során tudják tisztázni a tulajdonjogot. Amennyiben ez sem teljesíthető, akkor kérték a szerződés hatályossá nyilvánításával az alperesek kötelezését az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatások visszatérítésére.

Az I.- II.r. alperesek a kereset elutasítását kérték, míg a III.- IV.r. alperesek annak teljesítését nem ellenezték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint elsődlegesen azt kellett vizsgálni, hogy a felpereseknek állt-e fenn jogi érdekelttsége, keresetőségi joga az ügyben. Ebben a körben a felperesek által hivatkozott vagyonrendezési eljárás megindításának a lehetőségével összefüggésben tisztázásra szorult az is, hogy a kft. vagy a felperesek - az egyéb feltételek fennállása esetén - szerezhettek-e az ingatlanon tulajdonjogot. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdésének a) és aa) pontja alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joggal nem rendelkező felperesek törlési per megindítására nem jogosultak. Ez, valamint a törölt cég és a felperesek tulajdonoskénti visszajegyzésének az alaptalansága és ezáltal a vagyonrendezési eljáráshoz szükséges feltételek hiánya azt támasztotta alá, hogy a felpereseknek nem állt fenn jogi érdekelttsége a semmisségi kereset megindítására.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a cég és az I.r. alperes közt adásvételi szerződés nem jött létre, ezért annak tekintetében a semmisség jogkövetkezményei lennének alkalmazhatóak. A felperesek azonban nem rendelkeztek keresetőségi joggal és törlési pert sem indíthattak, így az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó keresetük megalapozatlan. Nem tudták azonban bizonyítani a II.r. alperes rosszhiszeműségét sem, holott a keresetet 2006. május 15-ig terjeszthették volna elő, így a jogvesztő határidő 2009. december 23-án a kereset beadásakor már lejárt. Az elsőfokú bíróság, tekintettel arra, hogy így a szerződés hatályossá nyilvánítására sincs mód, a keresetet nem találta megalapozottnak.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A jogerős ítélet indokolása szerint a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság által kifejtettekkel, ezért csak kiemelte, hogy az I.r. alperes javára szóló bejegyzés a szerződés nem létezése folytán érvénytelen ugyan, de a felperesek a szerződés érvénytelenségére vonatkozó igényt - jogi érdek hiányában - nem érvényesíthettek. Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján törlési per megindítására sem voltak jogosultak. A cég megszűnt, a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (Ctv.) 119. §-ának (1) bekezdése szerinti vagyonrendezési eljárásnak pedig akkor van helye, ha olyan vagyontárgy kerül elő, amelynek a törölt cég volt a tulajdonosa. A Ctv. 123. §-a szerint ennek az eljárásnak a célja a vagyon felosztása, a felosztott vagyon megszerzői azonban ezzel nem lesznek a megszűnt cég jogutódai, helyesen került tehát megállapításra az, hogy a felperesek nem rendelkeznek perbeli

legitimációval az ügyben.

A jogerős ítélettel szemben a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték, hogy a Kúria annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és adjon helyt a keresetüknek. Amennyiben erre nincs mód, úgy az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezéssel kérték az elsőfokú bíróság kötelezését új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint az I.r. alperes nem lehetett jóhiszemű, mert a szerződést az eladók nem írták alá, azon az aláírások színes fénymásolatok voltak. A szerződés csak magyar nyelven készült el, holott az eladók a nyelvet nem beszélő, román állampolgárok voltak. Az I.- II.r. alperesek szerződéskötésének célja a tulajdonjog átjatszása és az eredeti állapot helyreállításának a megnehezítése volt. Az I.r. alperes nem igazolta, hogy a vételár a rendelkezésére állt volna, majd az ingatlant rövid idő elteltével tovább is értékesítette. A II.r. alperes a tulajdonszerzése ellenére a vagyonszerzési illetéket nem fizette ki, az ingatlant nem vette birtokba és azon nem is végzett semmiféle átalakítást. Nem került igazolásra az sem, hogy az I.- II.r. alperesek között pénzmozgásra került volna sor. Ebből eredően az Inyvtv. 63. §-ának (2) bekezdése szerinti 3 éves jogvesztő határidő a perben nem irányadó, a törlési kereset a II.r. alperessel szemben a rosszhiszeműsége folytán határidő nélkül előterjeszthető.

A cég a pert az I.- II.r. alperesekkel szemben megindította, csak az megszüntetésre került a cég időközbeni törlése miatt. A felperesek vagyონrendezési eljárás lefolytatására terjesztettek elő kérelmet, amely azonban jogerősen elutasításra került. A felpereseknek a törölt cég tagjaiként joguk van a perindításra, mert ha az ingatlan visszakerül a cég tulajdonába, akkor kérhetik arra a vagyónrendezési eljárás megindítását, amelyre tekintettel tulajdont szerezhettek azon. Mindezek alapján tehát a felperesek a megszünt cég jogutódainak tekinthetőek. Ezt a jogerős ítélet elmulasztotta figyelembe venni, pedig így - annak ellenére, hogy az ingatlanra bejegyzett joggal nem rendelkeztek - a jogelődjük, a cég javára szóló bejegyzés folytán fennáll a jogi érdekelttségük a per megindítására, továbbá a lehetőségük a törlési kereset benyújtására.

Az I.- II.r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását és a felperesek perköltségben történő marasztalását kérték. A III.- IV.r. alperesek ellenkérelmet

nem terjesztettek elő.

A felülvizsgálati kérelem részben megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból csak részben vont le helyes jogi következtetéseket, ezért az nem felelt meg teljes egészében a jogszabályoknak.

Helytállóan állapították meg az eljáró bíróságok, hogy az ügyben az elsődleges probléma a perbeli legitimáció kérdése volt. A 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 10. pontjában kifejtetteknek megfelelően harmadik - nem szerződő fél - is indíthat a szerződés érvénytelensége, vagy akár létre nem jöttének a megállapítása iránti pert, de a perbeli legitimációja csak akkor állapítható meg, ha igazolni tudja védendő jogi érdekelttségének a fennállását. A perbeli esetben a "szerződő" fél az önálló jogi személyiséggel rendelkező cég volt, azaz a cégtulajdonos felperesek kívülálló, harmadik személynek minősülnek. Nem lehetett tehát eltekinteni a perbeli legitimáció vizsgálatától.

Megállapításra került, hogy a cég az ingatlant nem adta el, erre vonatkozó nyilatkozatot a cég képviselőjére jogosult személy - a cég képviselőjében eljárva - nem tett, az adásvételi szerződés, amellyel az I.r. alperes megvette az ingatlant, hamisítvány. Az adásvétel tehát nem jött létre a felek között, így arra a szerződés érvénytelenségének a jogkövetkezményei alkalmazhatóak. Amennyiben az ingatlan visszakerülne a cég bejegyzett tulajdonába, akkor a cég tulajdonosai, azaz a felperesek vagyonszerzési eljárás lefolytatását kérhetnék, amelynek eredményeképpen az ingatlanból vagyoni előnyhöz juthatnak. A felperesek jogosultak a cég esetlegesen fennmaradt vagyonával szemben igényérvényesítésre, ezért nem lehet elzárni őket attól, hogy a vagyonszerzési eljárás megindíthatósága érdekében megállapítási pert kezdeményezzenek.

Szükséges elhatárolni ezt az esetet attól, amikor a cég valóban szerződést köt, hiszen olyankor a cég tulajdonosai - önmagában e minőségükből eredően - a kialakult bírói gyakorlatnak megfelelően nem jogosultak a szerződéses nyilatkozat megtámadására, vagy egyéb érvénytelenségi per megindítására. A perbeli esetben azonban a cég nem tett semmilyen jognyilatkozatot, nem kötött szerződést, hanem jogellenesen, bűncselekmény útján vonták el a vagyonát, ami nem zárja ki a felperesek jogi érdekelttségének a fennállását a szerződés létre nem jöttének megállapítása iránti perben.

A perbeli ingatlant az I.r. alperes azonban időközben már eladta a II.r. alperesnek. A köztük létrejött szerződés érvénytelenségét a perben a felperesek nem is állították, a törlési per szabályai alapján kívánták a II.r. alperes javára bejegyzett tulajdonjogot töröltetni. Az Inyvtv. 62. §-ának (1) bekezdésének a), aa) pontja értelmében a törlést az kérheti, akinek bejegyzett jogát a bejegyzés sérti, valamint az ügyész. A felperesek soha nem rendelkeztek az ingatlanon semmilyen, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultsággal és nem is jogutódai a törölt kft.-nek, a II.r. alperessel szemben tehát törlési per megindítására nem jogosultak. A törlési per megindítására azonban a jogsérelmet szenvedett bejegyzett jogosulton kívül a jogszabály értelmében az ügyésznek is lehetősége van. Ez azt jelenti, hogy amennyiben a felperesek el tudják érni az ügyész perindítását, lehetőség mutatkozik a II.r. alperes bejegyzett tulajdonjoga esetleges törlésére. Nem tekinthető tehát kizártnak a felperesek jogszerzése az ingatlanon, ezért téves volt annak a megállapítása, hogy a felperesek nem rendelkeznek perbeli legitimációval a szerződés létre nem jöttének a megállapítására irányuló kereseti kérelem körében. Az tehát, hogy a felperesek a további kereseti kérelem, a törlési per megindítása tekintetében már nem rendelkeztek jogosultsággal, nem jelentette azt, hogy ne lenne megalapozott a keresetük a szerződés létre nem jöttének a megállapítása tekintetében.

Tekintettel arra, hogy a szerződés létre nem jött megállapításra került, az erről szóló jogerős ítélet birtokában a felperesek indítványozhatják az ügyésznél a törlési per megindítását. Ennek eredményessége esetén lehetőség van a II.r. alperes tulajdonjoga törlésére és az eredeti állapot helyreállítására, majd ezt követően a vagyonrendezési eljárás megindítására. A II.r. alperes jó vagy rosszhiszeműségének a törlési perben lesz jelentősége, ebben az ügyben az nem bír relevanciával, mert közömbös a cég és az I.r. alperes közti szerződés létre nem jött szempontjából. A jogkövetkezmények levonására és az eredeti állapot helyreállítására azonban a már kifejtett okokból ebben a perben a felperesek keresete alapján nem volt jogi lehetőség.

A Kúria mindezek alapján - a Pp. 275.§ (4) bekezdése szerint - a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és megállapította, hogy a kft. és az I.r. alperes között az adásvételi szerződés nem jött létre.

A felperesek keresete az I.r. alperessel szemben eredményes lett, míg a II.r. alperessel szemben változatlanul fennmaradt annak elutasítása. Ennek megfelelően - a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése és

239. §-a alapján a felülvizsgálati és fellebbezési eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint - kötelezte a perveztes I.r. alperest a felperesek javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított és a 4/A. § (1) bekezdése szerint Áfá-val növelt összegű ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú, továbbá fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. Az elsőfokú eljárási költség tekintetében figyelembe vette a felpereseknél felmerült fordítási díj költséget is. A pernyertességnek és perveztességnek megfelelően kötelezte a részben perveztes felpereseket és a perveztes I.r. alperest az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése, valamint 15. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján a felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt elsőfokú eljárási, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltségek tekintetében is helybenhagyta.

Budapest, 2015. szeptember 8.

. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző