

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.20.145/2015/7/II.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Sárkány Márta ügyvéd (fél címe 3) által képviselt **I.rendű felperes neve** (I.rendű felperes címe) I. rendű és **II.rendű felperes neve** (II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - a dr. **jogtanácsos neve** jogtanácsos által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű és a Kozmáné dr. Hortobágyi Helga ügyvéd (fél címe 1) által képviselt **II.rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű és **III.rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen **szerződés érvénytelenségének megállapítása** iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2014. november 20. napján meghozott 36.P.23.018/2013/49. számú ítélete ellen a felperesek 50. sorszámon, míg az I. rendű alperes 51. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti. Fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és a felperesek keresetét teljes egészében elutasítja. Az I. rendű alperest mentesíti az elsőfokú perköltség és a kereseti illeték fizetése alól. Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint elsőfokú perköltséget. A teljes kereseti illetéket az állam viseli. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 2.600.000 (kétmillió-hatszáz ezer) forint, míg az egyetemlegesen jogosult II. és III. rendű alpereseknek 20.000 (húszezer) forint másodfokú perköltséget.

A felperesek költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek keresetükben annak megállapítását kérték, hogy a perben nem álló **P. Bt.** (a továbbiakban: adós), valamint az I. rendű alperes által 2002. augusztus 27-én kelt és 2002. szeptember 16-án közjegyzői okiratba foglalt hitelszerződés nem jött létre, ezáltal a hozzá kapcsolódó zálogszerződés és készfizető kezességi szerződés érvénytelen. Kérték, hogy a felperesek ellen indult végrehajtási eljárásokat az elsőfokú bíróság szüntesse meg. A II. rendű alperessel szemben annak megállapítását kérték, hogy a végrehajtási eljárás során tartott árverés jogszabályba ütközött, az árverést érvénytelenül tűzték ki. Kérték, hogy az elsőfokú bíróság állapítsa meg, a II-III. rendű alperesek között a **helyrajzi számok**. helyrajzi számú ingatlanokra (a továbbiakban:

ingatlanok) kötött adásvételi szerződések érvénytelenek, ezért keresse meg az illetékes földhivatalt a felperesek tulajdonjogának visszajegyzése érdekében, és kötelezze a III. rendű alperest, hogy az ingatlanokat 8 napon belül adja a felperesek birtokába.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a 2002. augusztus 27-én kelt 096-02-661-ITJ számú szerződés ingatlant terhelő jelzálogjog alapításáról és a **S.** budapesti közjegyző által **okirat száma** számú közjegyzői okiratba foglalt éven túli lejáratú hitelszerződés, ingatlant terhelő jelzálogjog alapításáról szóló és készfizető kezességvállalási szerződés érvénytelen. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek egyetemlegesen 1.500.000 forint perköltséget. Kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a II-III. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 500.000 forint perköltséget. A felperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt kereseti illetékből kötelezte az I. rendű alperest, hogy 1.050.000 forint eljárási illetéket fizessen meg az államnak külön felhívásra, míg a fennmaradó 450.000 forint eljárási illetékről úgy rendelkezett, hogy azt az állam viseli. A le nem rótt 18.000 forint fellebbezési eljárási illetéket pedig az I-III. rendű alperesek kötelesek egyetemlegesen az államnak külön felhívásra megfizetni.

Az ítélet indokolásában megállapította, hogy az I. rendű alperes és az adós között a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 522. § (1) bekezdésében szabályozott hitelszerződés jött létre, amelyet az adós képviselőjében a II. rendű felperes, az adós kültagja írta alá, akinek nem volt joga a szerződést megkötni. A beltág aláírásának hiányában a szerződés jogszabályba - a szerződés megkötése idején hatályban volt, a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXIV. törvény (a továbbiakban: Gt.) 21. § (2) bekezdésébe és a 102. §-ába - ütközik, ezért a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis. Utalt arra, hogy a hitelszerződés a Ptk. 522. § (2) bekezdése szerint írásbeli alakhoz kötött. Az alpereseknek az elévülésre vonatkozó védekezése a Ptk. 234. § (1) bekezdése értelmében alaptalan. Mindezekre tekintettel állapította meg, hogy a 2002. augusztus 27-én létrejött 096-02-661-ITJ számú szerződés semmis. A közokirat kiállításával kapcsolatosan nem állt fenn olyan alaki hiba, amely sértette az 1991. évi XLI. törvényben előírtakat. A közjegyző levéltári anyagában azonban nem volt fellelhető olyan okirat, amelyben a beltág vagy az adós ügyfélként szerepelt, és a közjegyzői ügyiratszám ügyféléadatai nem egyeznek a perbeli ügyfelekkel, ezért a 2002. szeptember 13-án a 4317.Kjő.1229/2002. számú közjegyzői okirattal az általános meghatalmazás érvényesen nem jött létre. A II. rendű felperes az adós és a zálogkötelezett nevében nyilatkozat megtételére nem volt jogosult, ezért a jelzálogjoggal és a készfizető kezességgel biztosított szerződés mint magánokirati, mint közokirati formában semmis. Ebből következően a szerződést biztosító mellékkötelezettségekre vonatkozó megállapodások - a jelzálogjogot alapító és a készfizető kezességet vállaló szerződések - is semmisek.

A Fővárosi Bíróság jogerős ítéletében megállapította, hogy az I-II. rendű alperesek közötti engedményezési szerződés nem érvénytelen. A II. rendű alperes az ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva az I-II. rendű felperesektől mint tulajdonosoktól jóhiszeműen szerezte, ezáltal a tulajdonjoghoz eredeti szerzéssel jutott, amelyet 2011. március 2-án az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Ezt követően az alperesek között a Ptk. 365. §-ában szabályozott adásvételi szerződés jött létre, amelynek következtében a Ptk. 117. § (1) bekezdése szerint a III. rendű alperes megszerezte az ingatlanok tulajdonjogát. A földhivatal a III. rendű alperes tulajdonjogát 2012. április 27-én bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba. A felperesek alaptalanul kérték a II-III. rendű alperesek tulajdonjogának törlését, mert a II. rendű alperes az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva érvényes engedményezési szerződéssel árverés útján szerzett tulajdonjogot. Erre tekintettel a felperesek tulajdonjogának visszajegyzésére irányuló kereset -

figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 63. § (1) bekezdésére is - alaptalan. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróságnak a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 367. §-a értelmében nincs hatásköre a végrehajtás megszüntetésével kapcsolatos perre, így az erre vonatkozó felperesi kereset sem volt alapos.

Az ítélet ellen a felperesek és az I. rendű alperes nyújtottak be fellebbezést.

A felperesek a fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatásával kérték annak megállapítását, hogy a Siófoki Városi Bíróság által XY szám alatt indított végrehajtási eljárás során elrendelt árverés, valamint a II. rendű alperes árverési vétele és a II-III. rendű alperesek által megkötött adásvételi szerződés érvénytelen, és a másodfokú bíróság rendelje el a felperesek tulajdonjogának visszajegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

Előadták, hogy az árverés érvénytelenségére vonatkozó kereseti kérelmüket az elsőfokú bíróság tévesen utasította el, mert a jogszabály a végrehajtás megszüntetésére és korlátozására indított perek esetén állapít meg kizárólagos illetékességet és hatáskört. Jelen esetben egy már befejezett végrehajtási eljárásról folyik a jogvita, ilyenkor az általános hatásköri és illetékességi szabályok az irányadók. Az elsőfokú bíróság téves jogi álláspontra helyezkedett azzal is, hogy az eredeti tulajdoni állapot visszajegyzése érdekében az ingatlan-nyilvántartás megkeresésére és a II-III. rendű alperesek által kötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására vonatkozó kérelmeket elutasította. E körben hivatkoztak a BH2013. 215 számú eseti döntésre és a 3/2010. PK véleményre. Az elsőfokú bíróság a III. rendű alperes jóhiszeműségét és a II-III. rendű alperesek jogi képviselőjének eljárását nem vizsgálta. Az ügyvéd nyilvánvalóan tájékoztatta a III. rendű alperest a fennálló helyzetről. Mindez a III. rendű alperesben a tulajdoni lap megtekintése után aggályokat kelthetett volna, hiszen a II. rendű alperes árverési vevőként szerzett tulajdonjogot. Az árverésen való megszerzés esetén számolni kell annak esetleges érvénytelenségével. Vítatta a III. rendű alperes jóhiszeműségét is, mert pénzmozgás nélkül szerezte meg a legalább 60.000.000 forint értékű ingatlanokat. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, szerepel-e a II. rendű alperes könyvelésében a vételárnak megfelelő kölcsön összege.

Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletnek a felperesek fellebbezésével érintett rendelkezéseit hagyja helyben. Fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte azzal, hogy a másodfokú bíróság utasítsa az elsőfokú bíróságot a polgári peres eljárásnak a büntetőeljárás befejezéséig történő felfüggesztésére.

A fellebbezés indokolása szerint a közokiratba foglalt meghatalmazás létrejöttét egy másik közokirat is bizonyítja, azonban az elsőfokú bíróság ennek ellenére - a levéltár tájékoztatása alapján - állapította meg, hogy a közjegyzői okirat nem létezik. A felpereseket az általuk érvényesített jog nem illeti meg. A szerződés aláírásakor jognyilatkozataikat egyidejűleg és egymásra tekintettel tették, ezért a jogosultság nélküli eljárásukra a Ptk. 4. § (4) bekezdésének alkalmazásával nem hivatkozhatnak.

Idézte a Pp. 152. § (1) bekezdését azzal, hogy az elsőfokú eljárás nem fejeződhetett volna be annak megállapítása nélkül, hogy a felperesek részéről megvalósult-e bűncselekmény a semmisnek tekintett közokirat felhasználásával. Indítványozta, hogy a másodfokú bíróság kezdeményezzen büntetőeljárást, amennyiben azt az elsőfokú bíróság nem tette meg.

Az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a Magyar Országos Közjegyzői Kamara tájékoztatása alkalmas az általános meghatalmazás létre nem jöttének megállapítására. A meghatalmazás létét a II. rendű felperes is elismerte, azt ő maga mutatta be az I. rendű alperesnek. Mindezekkel szemben a tényállításuk bizonyítása a felpereseket terhelte. A meghatalmazás kiállításának körülményeivel kapcsolatos előadásuk életszerűtlen és hiányos. Nem adták

magyarázatát, hogy a közjegyző milyen okból adott ki a II. rendű felperes és a beltag szándéka hiányában olyan okiratot, amely által a bt. az I. rendű alperestől hitelt vett fel. A II. rendű felperes 2006. január 30-ával a bt. beltagjává vált, amely önmagában cáfolja, hogy csak 2012-ben szerzett tudomást a meghatalmazás létre nem jöttéről. A meghatalmazást évekig érvényesen létrejött okiratnak tekintették, amely alaki hibában nem szenved. Utalt arra is, hogy a szerződés létre nem jött és annak érvénytelensége eltérő jogi kategóriák. Az elsőfokú eljárásban vizsgálni kellett volna a Pp. 123. §-ában foglalt eljárási feltételeket is, mert a keresetekben kért megállapítások a felperesek jogainak megóvásához nem szükségesek.

A felperesek a fellebbezési ellenkérelmükben kérték, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletnek az I. rendű alperes által támadott rendelkezését hagyja helyben.

Kiemelték, hogy a II. rendű felperes a szerződést nem a beltag, hanem a saját nevében írta alá. A szerződés érvénytelenségét a bíróság külön kérelem nélkül is megállapíthatja. Az I. rendű alperes az elsőfokú eljárásban bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, és ezt a másodfokú eljárásban a Pp. 235. §-a alapján nem is teheti meg. A közjegyző tanúkénti kihallgatásának nem lett volna érdemi jelentősége. A Ptk. 4. §-a nem alkalmazható, a felperesek felróható magatartást nem tanúsíthattak, míg a II. rendű felperes a meghatalmazás létre nem jöttéről nem tudott. A Pp. 4. §-a szerint a polgári bíróságot más hatóság döntése nem köti, ezért a feljelentési kötelezettségnek nincs az eljárásra kiható következménye. A felperesek a meghatalmazás hiányát kizárólag a levéltár közlésével tudták igazolni, ezért az alpereseket terhelte volna annak bizonyítása, hogy a meghatalmazás érvényesen létrejött. A felperesek nem a főkötelelem alanyai, hanem mellékkötelezettek, így velük szemben az eredeti állapot nem állítható helyre.

A II-III. rendű alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben kérték, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletnek az őket érintő részeit hagyja helyben.

Az elsőfokú bíróság ítéletének az ingatlanok birtokba bocsátása iránt - a III. rendű alperessel szemben - indított, valamint a végrehajtás megszüntetése iránti keresetet elutasító és a le nem rótt 18.000 forint fellebbezési illeték megfizetéséről szóló rendelkezései a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedtek, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletnek a fentieket meghaladó rendelkezéseit bírálta felül.

A felperesek fellebbezése megalapozatlan, az I. rendű alperes fellebbezése alapos.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetének elbírálásához szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta, azonban az érdemi döntésével a másodfokú bíróság az alábbi okok miatt csak részben értett egyet.

A felperesek valamennyi kereseti kérelmüket arra az egyetlen tényállításukra alapították, hogy az adós és az I. rendű alperes által megkötött hitelszerződés aláírásánál és közjegyzői okiratba foglalásánál a II. rendű felperes nem rendelkezett az adós képviselőre jogosult beltagjától származó meghatalmazással, ezért a hitelszerződés nem jött létre. Ennek joghatásaként állították, hogy a létre nem jött hitelszerződés biztosítékaként megkötött mellékkötelezettségeket tartalmazó megállapodások sem jöhettek érvényesen létre, így a végrehajtási záradék kibocsátásának feltételei nem álltak fenn, és ebből a tényből kiindulva kérték a III. rendű alperes tulajdonjogának törlését. Erre tekintettel a felperesek valamennyi további kereseti kérelme csak a meghatalmazással kapcsolatban előadott tények bizonyításának eredményességétől függően vizsgálható.

A felperesek azt állították, hogy a II. rendű felperes a hitelszerződés megkötésénél nem képviselhette az adóst, mert annak beltagja a közjegyző előtt nem tette meg a közjegyzői okiratba

foglalt nyilatkozatot. A Pp. 195. § (1) bekezdésének alkalmazásával a meghatalmazást magában foglaló közokirat teljesen bizonyítja az abban foglalt nyilatkozat megtételét, amelynek tartalmát és közokirati minőségét megerősítették a 2002. szeptember 16-án és november 15-én kelt közjegyzői okiratok is. Mindebből következik, hogy a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a felpereseknek kellett bizonyítékokkal alátámasztaniuk azt az állításukat, hogy az adós szervezeti képviselője a Pp. 195. §-a szerint minősülő közokirat tartalmával szemben a II. rendű felperes meghatalmazását tartalmazó egyoldalú jognyilatkozatot mégsem tette meg.

A felpereseknek a perben a közokirat tartalmával szemben olyan nemleges tényt kellett bizonyítékokkal alátámasztani, amelyre csupán az okirat felhasználását és a kiállítását követő közel 10 évvel hivatkoztak először. A II. rendű felperes a perben úgy nyilatkozott, hogy maga csatolta a meghatalmazást az I. rendű alperessel megkötendő szerződéshez (34. számú tárgyalási jegyzőkönyv 3. oldal), így a közokirat nyilvánvalóan létezett, és azt a hitel felvételéhez fel is használta. Az adós egyetlen üzletvezetésre jogosult beltagjának pedig - aki a Gt. 101. § (1) bekezdése szerint a társaság tartozásáért saját vagyonával is korlátlan felelősséggel tartozott - nyilvánvalón tudnia kellett arról, hogy a társaság 60.000.000 forint éven túli lejáratú kölcsönt vett fel az I. rendű alperestől. A korábbi beltág 2006. január 30-áig vezető tisztségviselő volt, ezért a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 4. §-ában szabályozott beszámolási kötelezettséget is neki kellett teljesítenie. Teljes mértékben életszerűtlen, hogy négy éven keresztül nem ismerte az adós által megkötött, hosszú lejáratú kötelezettséget keletkeztető hitelszerződést, illetőleg ha szabálytalanságot észlelt, nem tett semmilyen jogi lépést annak orvoslására. A II. rendű felperes, aki a meghatalmazást a hitel felvételéhez felhasználta, közvetlen rokoni kapcsolatban állt a beltaggal. A perben semmivel sem indokolta meg, hogy a meghatalmazáshoz miképpen jutott hozzá, és édesanyjával mint a társaság másik tagjával miért nem egyeztettek éveken keresztül az adós könyvelésében nyilvánvalóan észlelhető, a mindkettőjük magánvagyonát is közvetlenül érintő jelentős összegű tartozás keletkezését.

A felperesek a tényállításukat kizárólag a Magyar Országos Közjegyzői Kamara Közjegyzői Levéltárának arra a tájékoztatására alapították, hogy a meghatalmazást tartalmazó okirat alapján az ügyszámot az ügyfeladatokkal nem tudták egyeztetni, és a már szolgálati jogviszonnyal nem rendelkező közjegyző által korábban vezetett nyilvántartásban erre az iratra utaló adatot nem találtak. Mindehhez képest a nem vitásan létező közokirat felhasználásával kötött szerződés I. rendű alperes általi teljesítésének elfogadása, a meghatalmazó és a meghatalmazott közötti közvetlen rokoni kapcsolat, és a II. rendű felperesnek az ügyleteknél tanúsított magatartása, valamint az a tény, hogy a meghatalmazás létezéséhez közel tíz évig nem fért kétség, teljes mértékben aggályossá teszi a felpereseknek azt az állítását, hogy a II. rendű felperes édesanyjának személyi adatait tartalmazó és a közjegyzői aláírással és pecsétjével ellátott okirat nem tanúsítja, hogy a meghatalmazó a benne foglalt nyilatkozatot valóban megtette. Mindezekkel szemben a közjegyző iktatási rendszerének tartalma, illetőleg a közjegyzői nyilvántartás adminisztrációjának esetleges hiányosságai a felperesek által állított nemleges tényt nem bizonyítják.

A felperesek ezáltal a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján rájuk háruló bizonyítási kötelezettségüknek nem tudtak eleget tenni, mert az általuk megjelölt bizonyítási eszköz, a Pp. 195. § (1) bekezdése szerint minősülő közokirat tartalmával szemben nem alkalmas annak alátámasztására, hogy az adós beltagja a II. rendű felperes képviseleti jogosultságát keletkeztető nyilatkozatot nem tette meg. A másodfokú bíróság ezért kizárólag abból a közokirattal igazolt tényből indulhatott ki, hogy a II. rendű felperes jognyilatkozata által a hitelszerződés megkötéséből eredő kötelmi jogviszonyban a Ptk. 219. §-a alapján az adós vált jogosítóvá és kötelezetté. Ebből következik, hogy a felpereseknek

a hitelszerződés és a szerződést biztosító mellékkötelezettségek létrejöttének, érvényességének hiányára alapított további keresetei sem teljesíthetők.

A kifejtett indokok alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és a keresetet teljes egészében elutasította, míg a felperesek fellebbezésével érintett kereseteket elutasító rendelkezéseket helybenhagyta.

A pervesztes felperesek a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdése értelmében kötelesek az I. rendű alperesnek az elsőfokú és az I-III. rendű alpereseknek a másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjból, valamint az I. rendű alperes által lerótt fellebbezési illetékből álló perköltségeit megfizetni. Az ügyvédi munkadíj összegét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésében foglaltak figyelembevételével a (6) bekezdés alapján a kifejtett érdemi tevékenységgel arányban állóan mérsékelte. A felperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. § alapján az állam viseli.

Budapest, 2015. december 1.

. Höbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bleier Judit s.k.
előadó bíró

Egriné dr. Salamon Emma s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: