

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.194/2015/4.szám

A Kúria a Pajtók-Bodnár Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Bodnár Erika ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Krausz Ilona ügyvéd által képviselt I.r., a személyesen eljáró II.r., a Sántha és Pozsgai Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Pozsgai Nóra ügyvéd által képviselt III.r., a dr. Palásti Péter ügyvéd által képviselt IV.r., a személyesen eljáró V.r. és VI.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Járásbíróság előtt 7.P.20.240/2010. szám alatt megindított és másodfokon a Törvényszék 1.Pf.20.177/2014/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a III.r. alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a III.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 80.000 (nyolcvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 800.000 (nyolcszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A perbeli időszakban a felperesi kft. tagjai az I. és II., V. és VI.r. alperesek voltak. Az V. és VI.r. alperesek az I. és II.r. alperesek szülei, a III.r. alperes pedig az I.r. alperes házastársa volt. A céget az I.r. alperes irányította mint ügyvezető, 2007. decemberében azonban a felperesi kft. ügyvezetője az V.r. alperes volt, bár a társaság működtetésében az I. és II.r. alperes is részt vett. Az e.-i /A/3 helyrajzi számú, valamint a /A/4 helyrajzi számú ingatlan korábbi tulajdonosa az alperesi család volt. 2006. január 1-jén a felperes megvásárolta tőlük ezeket az ingatlanokat. A felperesi társaság likviditási gondokkal küszködött, egy nagyobb projekt megvalósításához pénzre vont szüksége, ezért az ingatlanok értékesítését határozta el a családtagok részére, akiknek, egyébként is szándéka volt a az ingatlanok tulajdonjogának visszaszerzése.

2007. december 21. napján ügyvéd által ellenjegyzett okiratban két azonos tartalmú adásvételi szerződés jött létre a két perbeli ingatlanra nézve. A felperes mint eladó az I. és II.r. alperesek részére értékesítette az ingatlanokat 1/2 -1/2 arányban, 5.000.000-5.000.000 forint vételár ellenében. Az adásvételi szerződéseket nem a felperesi kft. képviselőjére jogosult V.r. alperes írta alá.

Az I. és II.r. alperesek, mint vevők a szerződésenként 1.000.000 forint foglalt összegét nem fizették meg, a további 4.000.000 forint vételárat azonban mindkét ingatlan vonatkozásában a IV.r. alperestől felvett hitelből teljesítették a felperes részére 2008. március 3-án. A svájci frank alapú kölcsön vonatkozásában a III.r. alperes, mint az I.r. alperes házastársa egyetemleges adóstársi kötelezettséget vállalt. A két ingatlan vonatkozásában a I., II.r. alperesek 1/2-1/2 tulajdonjoga került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. A kölcsönszerződések biztosítására a IV.rendű alperes javára jelzálogjogot jegyeztek be az ingatlan-nyilvántartásba. A kölcsönösszegeket törlesztették, majd végtörlesztéssel 2012. február 2-án az I.r. alperes, a II.r. alperes helyett pedig a VI.r. alperes azt végleg kifizette.

2008-ban a II.r. alperes a saját ingatlanhányadait a szüleinek ajándékozta, az V., VI.r. alperesek tulajdonjoga bejegyzésre került az e.-i /A/3 és /A/4 helyrajzi számú ingatlant illetően az ingatlan-nyilvántartásba.

Az I.r. alperes 2008. november 11-én megállapodást kötött a III.r. alperessel. Ebben az I.r. alperes elismerte, hogy a tulajdonában

álló perbeli ingatlanhányadok megvásárlására házastársi közös vagyonból került sor, ezért a III.r. alperes javára mindkét ingatlan vonatkozásában 1/4-1/4 arányú tulajdonjog bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes módosított keresetében kérte megállapítani, hogy az e.-i /A/3 és a A/4 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződések nem jöttek létre és kérte, hogy a bíróság az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 237. §-ának (1) bekezdése alapján az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonásával állítsa helyre az eredeti állapotot. Kérte tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését és az alperesek tulajdonjogának, valamint a IV.r. alperes jelzálogjogának törlését, az alperesek ennek tűrésére kötelezését. Vállalta a felvett 4.000.000-4.000.000 forint vételár I-II.r. alperesek részére történő visszafizetését.

Az I. és III.r. alperesek a kereset elutasítását kérték. Nem vitatták, hogy a szerződéskötés idején az V.r. alperes volt a felperes képviselőjére jogosult, ugyanakkor hivatkoztak arra, hogy a felperes felvette a kölcsönként folyósított vételárat és a földhivatali bejegyző határozatot sem támadta meg. Az I., III.r. alpereseknek az volt a jogi álláspontja, hogy a felperes a tagjaival szemben indított pert és ehhez taggyűlési határozatra lett volna szükség a 2006. évi IV. törvény (Gt.) 141. § (2) bekezdésének n) pontja alapján.

A III.r. alperes hivatkozott arra is, hogy a tulajdonjoga törlésére már nem kerülhet sor, így az eredeti állapot helyreállítására sem, mert a felperes a III.r. alperesre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzési határozat kézhezvételétől számított 60 napon belül nem indította meg a törlési pert. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLII. törvény (Inyvtv.) akkor hatályos 63. § (2) bekezdése alapján a jogvesztő határidőt elmulasztotta, a III.r. alperes pedig az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében, jóhiszeműen szerzett jogokat.

A II.r. alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes keresetének helyt adott. Elrendelte az alperesek tulajdonjogának, illetve a IV.r. alperes jelzálogjogának a perbeli ingatlanokról való törlését és a felperes tulajdonjogának 1/1 hányadban az eredeti állapot helyreállítása jogcímén való bejegyzését. Az I., III., IV., V. és VI.r. alpereseket mindezek tűrésére kötelezte. A bíróság kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 2.000.000 forintot és annak törvényes kamatait, továbbá a III.r. alperesnek ugyancsak 2.000.000 forintot és annak törvényes kamatait. A II.r. alperes javára a felperest 4.000.000 forint megfizetésére kötelezte és rendelkezett a perben felmerült

költségek viseléséről is.

Az elsőfokú bíróságnak az volt a jogi álláspontja, hogy a perben kirendelt igazságügyi írásszakértői vélemények alapján megállapíthatóan a két adásvételi szerződést, és később a banknak tett nyilatkozatot nem az V.r. alperes, mint ügyvezető írta alá. A felperes akaratának kifejezésére az ügyvezető volt jogosult, így a szerződések a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezése hiányában nem jöttek létre a Ptk. 205. § (1) bekezdésére figyelemmel. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy azok a körülmények, felperesi magatartások, amelyekre az I. és III.r. alperesek hivatkoztak, nem teszik érvényessé a szerződést az ügyvezető aláírásának hiányában.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a jelen jogvitára nem alkalmazandók a Gt. rendelkezései, ez egyébként is kizárná az igényérvényesítés lehetőségét, hiszen a felperesi társaság valamennyi tagja alperesként áll perben. A szerződések létrejöttének hiányában a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani. A nemo plus iuris elve alapján a II.r. alperesnek az V., VI.r. alperesekkel létrejött ajándékozási szerződése is érvénytelen, így a bíróság az V., VI.r. alperesek tulajdonjogának törlését is elrendelte. A IV.r. alperes jelzálogjogának törlésére arra tekintettel került sor, hogy 2007. decemberében az ingatlanok tehermentesek voltak és az ítélelhozatalkor pedig már mindkét hitel visszafizetésre került.

A bíróság nem osztotta a III.r. alperes védekezését. Álláspontja szerint a III.r. alperes helyesen hivatkozik arra, hogy az Inyvtv. 63. § (2) bekezdése alapján a törlési keresetet valóban 60 napon belül kellett volna megindítani, figyelemmel arra, hogy az Alkotmánybíróság 51/2009. számú határozata 2009. április 28. napjával, ex nunc hatállyal semmisítette meg ezt a rendelkezést, ugyanakkor álláspontja szerint a III.r. alperes az Inyvtv. 5. § (3) bekezdése alapján nem minősül jóhiszemű jogszerzőnek, ugyanis nem ellenérték fejében szerezte meg az ingatlanok tulajdoni hányadát.

Az elsőfokú bíróság figyelemmel arra, hogy a felpereshez csak 4.000.000-4.000.000 forint került az ingatlanok vételára fejében, az eredeti állapot helyreállítása körében ezen összeg visszafizetésére kötelezte a felperest. A 2/2010. PK vélemény 7. pontja alapján a bíróság a II.r. alperes erre irányuló ellenkérelmének hiányában is döntött a II.r. alperesnek visszajáró szolgáltatásról.

Az elsőfokú ítélet ellen az I. és III.r. alperesek fellebbeztek, a felperes csatlakozó fellebbezést terjesztett elő. A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet részben és akként változtatta meg,

hogyan mellőzte a III.r. alperesnek az eljárási illeték megfizetésére való kötelezését, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyta. Egyetértett az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontjával, hogy az adásvételi szerződések nem jöttek létre. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelően értékelte a bizonyítékokat és abból helyes jogi következtetésre jutott. Utalt arra, hogy a per adatok alapján nem vitás, miszerint a felek szóban az adásvételi szerződés lényeges pontjaiban megállapodtak, azonban az írásbeli adásvételi szerződés nem felelt meg a jogszabályban írt feltételeknek. Egyetértett azzal az elsőfokú ítéleti megállapítással is, hogy a jelen ügyben nincs helye a Gt. 141. § (2) bekezdés n) pontja alkalmazásának, figyelemmel arra, hogy bár a vevők a társaság tagjai voltak, a jelen ügyben ténylegesen nem tagsági jogviszonyból ered a jogvita, hanem a felek között a per tárgya adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása. A másodfokú bíróság helyesnek találta az elsőfokú bíróságnak a felek közötti elszámolását is. A másodfokú bíróság egyetértett azzal a megállapítással is, hogy a III.r. alperes az Inyvtv. 5. § (3) bekezdése alapján nem minősülhet jóhiszemű jogszerzőnek, házassági vagyonközösség jogcímén történő tulajdonszerzése nem jóhiszemű. A másodfokú bíróság a felperes csatlakozó fellebbezését nem találta megalapozottnak, ez azonban a felülvizsgálati eljárásnak már nem tárgya.

A jogerős ítélet ellen a III.r. alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Ebben elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett a per megszüntetését kérte a Pp. 157. § a) pontja, illetve 130. § (1) bekezdésének b) pontja alapján. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését kérte az elsőfokú bíróság ítéletére kiterjedő hatállyal a Pp. 157. § a) pontja, illetve 130. § (1) bekezdésének g) pontja alapján. Harmadlagosan ugyancsak mindkét fokú bíróság ítéletével hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróságot kérte új eljárásra utasítani, mert álláspontja szerint a jogerős ítélet jogszabálysértő, a III.r. alperes tulajdonszerzésére tekintettel már nem lehetett volna az ügyben a szerződéskötés előtt fennálló állapotot helyreállítani. A III.r. alperes szerint a jogerős ítélet sérti a Gt. 10. § (1) bekezdésének a) pontját, a Pp. 23. § (1) bekezdésének e), d) pontját és a Gt. 141. § (2) bekezdésének n) pontját, továbbá a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény (Csjt.) 27. § (1) bekezdését, az Inyvtv. 5. § (3) bekezdését, 63. § (2) bekezdését. A III.r. alperes megismételte, hogy álláspontja szerint a jogvita társasági jogi jogvita, mivel a felperes mint gazdasági társaság és tagjai közötti megállapodás érvényessége a per tárgya. Ilyen esetben taggyűlési döntés szükséges, ez nem született a jelen ügyben.

A III.r. alperes tulajdonjogának törölhetőségéről is

jogszabálysértően döntött a jogerős ítélet, illetve az elsőfokú bíróság is. A III.r. alperes a Csjt. 27. §-a alapján szerzett az I.r. alperessel közösen tulajdonjogot, a házassági életközösség idején a házastársi vagyontársaság fennállása miatt. Az I. és III.r. alperesek utóbb kifejezetten rögzítették is ezt a tényt, ezért került sor a III.r. alperes tulajdonjogának bejegyzésére. A III.r. alperes tehát nem ellenérték nélkül és nem rosszhiszeműen szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát. Az a tény, hogy a III.r. alperes nem szerepelt vevőként a szerződésben és vételárat személyesen nem fizetett, a Csjt. alapján történő tulajdonszerzését nem zárja ki és nem teszi ingyenessé az ügyletet.

Az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésében foglalt határidő elmulasztása kizárja azt, hogy a felperes a III.r. alperessel szemben törlési keresetet terjesszen elő. Az elsőfokú ítélet is rögzítette, hogy a felperes a törlési kereset megindítására nyitvaálló határidőt elmulasztotta. Abban az esetben viszont, ha a III.r. alperes jogszerűen hivatkozik a tulajdonszerzésére, ez az 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 3. pontja szerint kizárja az eredeti állapot helyreállítását. A III.r. alperes végül vitatta, hogy a tőkeösszegek ügyvédi letétbe helyezése valóban igazolja-e a felperes teljesítőképességét.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A Pp. 275. § (2) bekezdése értelmében a Kúria a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül. A jogerős ítélet azon megállapítása miszerint a felperes és az I., II.r. alperesek által kötött adásvételi szerződések esetében az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni a felülvizsgálati eljárásban már nem volt vitatott.

A III.r. alperes elsősorban arra hivatkozott, hogy a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (a továbbiakban: Gt.) 10. §-a, valamint 141. §-ának (2) bekezdés n) pontjában foglaltak miatt a bíróság a pert a jelen eljárás keretei között nem is tárgyalhatta volna, azt a Gt. 10. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a törvényszéken kellett volna megindítani. A Kúria nem ért egyet a III.r. alperes jogi álláspontjával. A Gt. 10. § (1) bekezdésének a) pontja szerint társasági jogvitának minősül a gazdasági társaság és a gazdasági társaság tagjai közötti, a társasági jogviszonyon alapuló valamennyi jogvita. A társaság és tagjai között tehát olyan jogvitának kell fennállnia, amelynek alapja a társasági tagság. A jelen ügyben a felperes kft. az ingatlanait értékesítette, a vevő lehetett volna kívülálló harmadik személy is, az a tény, hogy

azokat a társaság tagjai vásárolták meg az ügyletet nem teszi társasági jogvitává.

Ugyanígy alaptalan a III.r. alperes hivatkozása a Gt. 141. § (2) bekezdésének n) pontjára, miszerint a taggyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik - többek között - a tagok elleni követelések érvényesítése, ezért a perindításhoz taggyűlési határozatra lett volna szükség. A jelen ügyben azonban nem tagsági jogviszonyból fennálló igényről, nem követelés érvényesítéséről van szó, hanem a felperes az ingatlanait érintő adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását és ennek jogkövetkezményei levonását kérte.

A III.r. alperes felülvizsgálati kérelme végül arra irányult, hogy vele szemben az érvénytelenség jogkövetkezménye az eredeti állapot helyreállítása formájában nem vonható le, figyelemmel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bízó, jóhiszemű, ellenérték fejében szerző további jogszerzőnek minősül.

A III.r. alperes az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésére hivatkozott, arra, hogy a felperes az igényérvényesítési határidőt elkéste. A III.r. alperes szerint mindkét fokú bíróság jogszabályba ütköző módon állapította meg, hogy nem jóhiszemű személy, illetve, azt is, hogy nem ellenérték fejében szerzett. Utalt a Csjt. 27. §-ára, amely szerint a házastársak osztatlan közös tulajdona mindaz, amit a házassági életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek, kivéve azt, ami valamelyik házastárs különvagyonához tartozik. Álláspontja szerint a házastárs dologi hatályú tulajdonszerzéséhez nem szükséges, hogy a szerzésben maga is részt vegyen, így a jóhiszeműsége nem vitatható és a vagyonszövetség megszüntetésével ellenérték fejében szerezte meg az ingatlanhányadokat.

A III.r. alperes ebben a körben előadott jogi álláspontja részben helytálló. A III. alperes jóhiszemű és ellenérték fejében szerző személynek minősül a felhívott jogszabályok alapján. A III.r. alperes azáltal, hogy az I.r. alperessel együtt a házassági életközösség alatt az ingatlanhányadokat megszerezte, az I.r. alperes jogszerzésének időpontjában a közös tulajdonú ingatlanhányadok ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosává vált. Az I. és III.r. alperesek közötti megállapodás csak annyiban volt jelentős, hogy ezzel nyílt lehetőség a III.r. alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, a III.r. alperes azonban a kifejtettek alapján eredeti jogszerzőnek minősül, nem pedig további jogszerzőnek. A III.r. alperes éppen erre tekintettel nem hivatkozhat arra, hogy a felperes vele szemben a perindítási határidőt elkéste. A felperes azoknak az adásvételi szerződéseknek az érvénytelensége iránt indított pert, amelyek alapján az I., II.r. alperesek és az I.r. alperes révén a III.r.

alperes is tulajdonjogot szerzett, az ilyen érvénytelenségi kereset előterjesztése nincs határidőhöz kötve (Ptk.234.§ (1) bek.) és ennek következtében az érvénytelenség jogkövetkezményei a III. r. alperessel szemben is levonhatók. A III.r. alperesnek is viselnie kell annak jogkövetkezményeit, hogy az egyező szerződési akarat kinyilvánítása hiányában az adásvételi szerződések nem jöttek létre, amelynek következtében az 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 6.a) pontja értelmében az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

A Kúria álláspontja szerint a III.r. alperes felülvizsgálati kérelme azért sem megalapozott, mert az eljáró bíróságok a felperes teljesítőképességét kellőképpen megvizsgálták.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet érdemben nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján - eltérő jogi indokolással - hatályában fenntartotta.

A III.r. alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles megfizetni a felperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült perköltségét. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján az ügyvédi munkával arányban állóan állapította meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

A III.r. alperes teljes személyes költségmentességben részesült, ezért pervesztessége ellenére az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése alapján, továbbá a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) és 14. §-a alapján a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Budapest, 2016. január 19.

Dr. Wellmann György s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, dr. Árok Krisztián s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző