

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.20.239/2014/6/II.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Barna Edina ügyvéd (fél címe 1) által képviselt **dr. I.rendű felperes neve (I. rendű felperes címe)** I. rendű és **II. rendű felperes neve** (II.rendű felperes címe.) II. rendű felpereseknek - a Dr. Szentestóth Ügyvédi Iroda (fél címe 3, ügyintéző: dr. Szentestóth Györgyi ügyvéd) által képviselt **I. rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű, a Vilczek, Szabó és Társa Ügyvédi Iroda (**II. rendű alperes jogi képviselője címe.**, ügyintéző: dr. Szabó Oszkár Levente ügyvéd) által képviselt **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű és a **III.rendű alperes neve (III. rendű alperes címe)** III. rendű alperesek ellen **szerződés érvénytelenségének megállapítása** iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2013. november 26. napján meghozott 65.P.23.649/2012/27. számú ítélete ellen a felperesek 28. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. és II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen az I. rendű alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Kötelezi a II. rendű felperest, hogy térítsen meg az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. és II. rendű felperesek az alperesek által 2012. február 15-én megkötött ingatlan adásvételi szerződés, valamint az alperesek között létrejött kezési szerződés érvénytelenségének megállapítása és az eredeti állapot helyreállításaként a II. rendű alperes tulajdonjogának törlése és az I. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzése iránt indítottak keresetet az alperesekkel szemben. Kérték, hogy az elsőfokú bíróság kötelezze az I. rendű alperest a kifizetett 2.000.000 forint vételárrész visszafizetésére. Előadták, hogy a szerződések jóerkölcsbe ütköznek, illetőleg színlelt ügyletek. Ezek megállapítása hiányában a szerződésnek az I. rendű felperessel szembeni fedezetelvonó jellegére hivatkoztak. A II. rendű felperes a keresetindításhoz fűződő jogi érdekét azzal indokolta, hogy bérleti jogviszony folytán jogosult használni a per tárgyát képező ingatlant.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte az I. és II. rendű felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I., II. és III. rendű alpereseknek külön-külön 500.000 forint

perkölséget áfával növelten. Megállapította, hogy a II. és III. rendű alperesek a perköltségre együttesen jogosultak. Kötelezte továbbá a II. rendű felperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak külön felhívásra 1.500.000 forint eljárási illetéket.

Ítéletének indokolásában idézte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 234. § (1) bekezdését. Az alperesek által megjelölt eseti döntésekre hivatkozással rámutatott arra, hogy az ingatlannak egy gazdasági társaságra való átruházásával az I. rendű felperes részvételével meghozott döntés alapján olyan helyzet keletkezett, amelynek következtében a rendelkezési joga korlátozottá vált, és az ingatlan a továbbiakban a cég vagyonaként működik. A tagok nem tekinthető a társaság által kötött szerződés szempontjából külső harmadik személynek, a szerződést nem támadhatják meg, kizárólag a társaság működésének belső szervezeti rendje szerint gyakorolhatják a tagsági jogaikat. Az I. rendű felperes az I. rendű alperes tulajdonjogát érintő rendelkezés tekintetében nem minősül a szerződés megtámadására jogosult érdekelt félnek, ezáltal a szerződés jóerkölcsbe ütköző, fedezetelvonó, illetve színlelt jellege érdemben nem vizsgálható. A II. rendű felperest érintően rámutatott, hogy bérlői minősége szintén nem teremt olyan jogi érdekeltséget, amelyre alapítottn az adásvételi szerződést megtámadhatná.

Az ítélettel szemben benyújtott fellebbezésükben a felperesek elsődlegesen a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 252. § (3) bekezdése, másodlagosan a 252. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, harmadlagosan annak megváltoztatásával keresetük teljesítését kérték.

Idézték a Ptk. 234. § (1) bekezdését azzal, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében hivatkozott eseti döntések nem kötelező erejűek, szemben a Ptk. rendelkezéseinek alkalmazhatóságával. A tényállás felderítéséhez és az ügy megítélhetőségéhez a bizonyítási eljárás lefolytatása szükséges. Kiemelten hivatkoztak arra, hogy az ügy eldöntésénél a Ptk.-nak az általános szabályait kell alkalmazni. A per tárgyát képező esetre nincs jogegységi határozat, így a tényállás sajátos, családjoggal vegyes jellege adja meg a kereset elbírálásának szempontjait. Hivatkoztak a Ptk. 4-5. és 7. §-aira.

Állították, hogy a felperesek kereseti kérelmét a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (a továbbiakban: Gt.), a Ptk. és a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény együttes alkalmazásával és a bizonyítási eljárás mindenre kiterjedő lefolytatásával lehet csak megítélni. Mindezek hiányában a felperesek önhibájukon kívül nem tudják a jogaikat érvényesíteni, és jogorvoslati lehetőségeiket sem vehetik igénybe. A felperesek az I. rendű felperes válásával az I. rendű alperessel szemben előre nem látható hátrányos helyzetbe kerültek. Az I. rendű felperes megbízott a házastársában, és a felperesek kiszolgáltatottá váltak. Az I. rendű felperes kisebbségi tulajdonosként az I. rendű alperesen belül a jogait érvényesíteni és megóvni nem tudja, annak ellenére sem, hogy a már folyamatban lévő vagyonközösségi perben a céget érintően külön vagyoni igénnyel lépett fel. A támadott szerződéssel az I. rendű alperes vagyonában a vagyonszétválás bekövetkezett. Az alperesek célja nem az adásvétel, hanem az lehetett, hogy az I-II. rendű felpereseket hátrányos helyzetbe hozzák. Arra nincs adat, hogy az eladó és a vevő valódi piaci forgalomban találkozott, és arra sem, hogy az ingatlant meghirdették. Kiemelték, hogy a vevőt két héttel az adásvételi szerződés megkötése előtt ugyanaz a személy alapította, mint aki az I. rendű alperes taggyűlésein többször képviselte az I. rendű felperes volt házastársát. Az ingatlan tulajdonát 2.000.000 forint megfizetése ellenében ruházták át ahelyett, hogy tulajdonjog fenntartással, vagy függőben tartásos adásvétel keretében kötötték volna meg a szerződést. A III. rendű alperes offshore tulajdonú és átláthatatlan helyzetű cég, melynek szerződésbeli szerepe formális, és nem jelent biztosítékot annak teljesítésére. A vételár megfizetését a II. rendű felperes kiköltözéséhez kötötték, amely hátrányos az I-II. rendű felperesekre, és az azt mutatja, hogy nem valós piaci körülmények között keletkezett az ügylet. Az I. rendű alperes taggyűlését az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követően szabálytalanul hívták össze.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult, annak helyes indokaira hivatkozott.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet teljes egészében bírálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetének elbírálásához szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta, és érdemi döntése a jogszabályoknak megfelel. Helyesen állapította meg, hogy a felperesek egyik kereseti kérelme sem teljesíthető.

A per tárgyát képező adásvételi szerződés az alperesek között jött létre, a felperesek a kötelemben szerződő félként nem vettek részt, és keresetükben nem saját javukra, hanem az I. rendű alperes részére kérték a tulajdonjog visszajegyzését. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog eredeti állapot helyreállítása címén azonban kizárólag az Inytv. 62. §-ában szabályozott per keretében, az ott meghatározott feltételek fennállása esetén törölhető, és csak abban az esetben, ha az ilyen igényt érvényesítő felet megilleti a jogosultság arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás szabályai alapján a bejegyzett személy tulajdonjogának törlését kérje. A keresettel érvényesített jog alapját a keresetindításra felhatalmazó törvényi rendelkezés keletkezteti, mert a bíróság a közhiteles nyilvántartásba dologi hatállyal bejegyzett jogokra kiható döntést kizárólag azzal a személlyel szemben hozhat, akinek meglévő jogosultságait, vagy kötelezettségeit az ítélettel meghozott intézkedés valóban érinti (ún. telekkönyvi, vagy ingatlan-nyilvántartási érdekelt). A felperesek jogát a II. rendű alperes megszerzése azonban egyáltalán nem sértheti, hiszen az ingatlan az adásvételi szerződés megkötéséig nem vitásan az I. rendű alperes tulajdonában állt. A perindítás jogát pedig nem lehet olyan kiterjesztő módon értelmezni, amely túlmutat az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel, illetve a bejegyzések törlésével keletkező hatályon, mert a relatív szerkezetű jogviszonyokból származó jogoknak és kötelezettségeknek csak abban az esetben lehet mindenkivel - így a felperesekkel szemben is - érvényesülő (dologi) hatálya, ha az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályai szerint a jogérvényesítés eredménye a konstitutív hatályú bejegyzéseket tartalmazó közhiteles nyilvántartásban megismerhetővé válik (Inytv. 5. §). A felperesek ezért az alperesekkel szemben az Inytv. 62. § (1) bekezdése alapján ilyen kérelmet egyáltalán nem terjeszthetnek elő, így nem jogosultak a bejegyzés törlésének követelésére. A felperesek nem jelölték meg olyan polgári jogviszonyt sem, amelyből eredően megilletné őket a jogosultság arra, hogy az alperesek egymással szembeni marasztalását kérjék.

A Pp. 123. §-ában meghatározott megállapításra irányuló egyéb keresettel érvényesített jogot - a jogmegóvás szükségessége folytán - a megállapítás iránti kérelem lehetősége, míg ténybeli alapját a felperesek jogának az alperesek által történő tényleges veszélyeztetettsége teremti meg. A Pp. 3. § (1) bekezdése ezt ismeri el olyan védendő jogi érdekként, amely a megállapítás iránti kereset indításának lehetőségére alapot szolgáltat. A felpereseknek az alperesekkel szemben fennálló jogai megóvásához azonban az alperesek által megkötött adásvételi és az ennek biztosítékeként megkötött kezési szerződés érvénytelenségének megállapítása nem szükséges, mert a II. rendű alperes dologi hatályú megszerzése folytán a felperesek a kért megállapításokkal a jogaikat megóvni nem tudják, míg az I. rendű felperesnek a házastársával szembeni jogmegóvási szükséglete az alperesek elleni perindításra eleve nem adhat alapot. Mindezekre tekintettel a megállapítás iránti kereseteknek a Pp. 123. §-ában foglalt feltételei egyáltalán nem állnak fenn.

A gazdasági társaság jogalanyisága elkülönül a tagok személyétől, a tagsági jogokkal járó kötelezettségeket és jogosultságokat pedig a társaság és a tagok közötti belső jogviszony határozza meg. A gazdasági társaság jogi természetéből adódóan a tagsági jogviszonyból fakadó jogvédelemnek a jogalkotás által is támogatott szükségességét nem elsősorban a tag egyéni érdeke, hanem a társaság egészéhez fűződő tagsági jogviszonyának sajátosságai teremtik meg, és a tagsági jogok gyakorlása csak - a perbeli időszakban még irányadó - Gt.-ben, valamint a Ctv.-ben szabályozott egyes jogintézmények (pl. kisebbségi jogok, vagy a tagkizárás, vagy a vezető tisztségviselő kártérítési felelőssége) által valósulhatott meg. Az elsőfokú bíróság ezért a jogszabályok helyes alkalmazásával állapította meg, hogy az I. rendű felperesnek az I. rendű alperesben fennálló tagsági jogosultsága sem ad alapot a perindításra.

Az elsőfokú bíróság a keresetek elbírálása során a Pp. szabályainak megfelelően járt el, és a kifejtett indokokra tekintettel nem volt olyan eljárási kötelezettsége, hogy a felperesek által kért megállapítások valóságtartalmát elbírálja, ezért a további bizonyítás is szükségtelen. Ebből következik, hogy az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének a Pp. 252. § (2)-(3) bekezdéseiben foglalt feltételei nem állnak fenn.

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

Az eredménytelenül fellebbező felperesek a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdése értelmében kötelesek az I. rendű alperes ügyvédi munkadíjban felmerült másodfokú perköltségeit megfizetni, amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5)-(6) bekezdéseinek alkalmazásával a kifejtett tevékenységgel arányosan állapította meg. A II-III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő, a másodfokú eljárásban nyilatkozatot nem tettek, ezért részükről számításba vehető másodfokú perköltség sem merült fel. A II. rendű felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése értelmében köteles az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az államnak megfizetni.

Budapest, 2015. október 27.

. Hőbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bleier Judit s.k.
előadó bíró

Egriné dr. Salamon Emma s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: