

A Pécsi Ítéltábla a Ruszthy Ügyvédi Iroda és a Marján Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (felperes címe.) felperesnek - a Gál Ügyvédi Iroda (által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe.) I. rendű és a dr. Imre András ügyvéd által képviselt **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű alperesek ellen adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt aTörvényszéken indított perében a 2015. október 21. napján kelt .../7. számú ítélet ellen az I. rendű alperes részéről 9. sorszám alatt benyújtott és 10. sorszám alatt indokolt, míg a II. rendű alperes részéről 11. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

közbenső ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alpereseket, hogy tizenöt napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 25.400 (huszonötezer-négyszáz) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget.

A közbenső ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint 2008. május 22. napján, 2008. augusztus 13. napján, 2008. október 14. napján, valamint 2010. április 19. napján bérleti szerződés jött létre a felperes, mint bérlő, valamint a II. rendű alperes, mint bérbeadó között a **S., P., V.,** illetve **Sz.** belterületén lévő ingatlanokon a II. rendű alperes beruházásában megvalósult ... üzletekre. Valamennyi szerződés rögzítette, hogy a bérlő a saját üzleti és raktári eszközeit az ingatlanban elhelyezheti, a hűtőkamra, és az ahhoz tartozó gépészet megépítését, szerelését saját költségére maga végezteti el, így azok a tulajdonát képezik. A bérleti szerződések értelmében a bérleti jogviszony tizenöt éves határozott időtartamra jött létre, amelynek időelőtti megszűnése, megszüntetése esetén a bérlő a fix bérleti időre felelősséggel tartozik a bérbeadónak az ezzel okozott kárért (bérleti szerződések 5.c. pont). A bérleti szerződésekben a bérlő fizetési kötelezettségeinek biztosítására a bérbeadó részére zálogjogot engedett a bérleményben lévő berendezéseinek (hűtőkamrák és az azokhoz tartozó gépészet, eladótéri hűtőegységek, polcrendszerek és pénztárak).

2012. január 6. napján a II. rendű alperes közölte a felperessel az egyes bérleti szerződések tekintetében a lejárt fizetési határidejű kifizetetlen bérleti díj számlákat. A felperes a tartozások jogalapját, összegszerűségét nem kifogásolta. 2012. január 18. napján tájékoztatta a II. rendű alperest, hogy részéről a teljesítés a jövőben lehetetlenné vált, megkezdte a boltok bezárását, amelynek eredményeként azokat kiürített állapotban előreláthatólag a hónap végéig a II. rendű alperes birtokába bocsátja.

2012. január 20. napján a felperes és a II. rendű alperes megállapodást kötöttek. Ennek értelmében a felperesnek, mint bérlőnek nem vitatott tartozása áll fenn bérleti díj és járulékai jogcímén a II. rendű alperes, mint bérbeadó felé, mely tartozás erejéig a II. rendű alperest zálogjog illeti meg a felperes tulajdonát képező ingatlanokban található eszközein, és azok a tartozás megfizetésének biztosítékaul szolgálnak. Rögzítették, hogy a felperes az ingóságokat csak a II. rendű alperes írásos engedélyével jogosult az ingatlanokból elszállítani. Megállapodtak abban, hogy kölcsönösen közreműködnek az ingatlanok ismételt bérbeadása érdekében, és amennyiben sikerül új bérleti szerződést kötni, a II. rendű alperes az ingatlanokat a felperes ingóságaival együtt jogosult bérbe adni. Ha az új bérlő meg kívánja vásárolni ezeket az ingóságokat, úgy az azokból befolyó vételárat a tartozás és járulékai erejéig a II. rendű alperesre engedményezi. Abban az esetben viszont, ha nem jön létre új bérleti szerződés, a II. rendű alperes a felperes ingatlanban található ingóságaiból jogosult a tartozását közvetlenül kielégíteni, melyet a felperes túrni köteles.

A II. rendű alperes a 2012. február 9. napján kelt, és a felperes által ugyanezen a napon átvett leveleiben a bérleti szerződéseket azonnali hatállyal felmondta. A 2012. február 14. és 2012. február 20. napja között kelt átadás-átvételi jegyzőkönyvekkel a II. rendű alperes a perbeli ingatlanokat átvette, majd a 2012. február 16. napján kelt levelében valamennyi ingatlan vonatkozásában közölte, hogy törvényes zálogjogát érvényesítette mind az árukészlet, mind a berendezési és felszerelési tárgyak vonatkozásában. Felszólította a felperest a zálogjoggal terhelt áruk és eszközök elszállítására, azzal, hogy amennyiben arról nem gondoskodik, úgy, mint felelős őrző, megkezdi az eszközök és az árukészlet értékesítését.

A felperes a 2012. március 1. napján kelt levelében - elfogadva, hogy a II. rendű alperesnek a meg nem fizetett bérleti díj tartozás biztosítékaként törvényes zálogjoga áll fenn - a II. rendű alperes zálogjogának terjedelmét vitatta, mert álláspontja szerint az ingóságok és berendezése értéke meghaladja a II. rendű alperes bérleti díj iránti követelését. Kifejtette, hogy az ingóságok és eszközök vonatkozásában a II. rendű alperesnek a felelős őrzésre vonatkozó szabályok szerint kell eljárnia, a zálogjog nem ad lehetőséget arra, hogy a lefoglalt árukészletet hozzájárulása nélkül elszállítsa, harmadik személy részére értékesítse.

A II. rendű alperes 2012. március 2. napján kelt levelében a bérleti szerződések azonnali hatályú felmondásában szereplő lejárt fizetési határidejű bérleti díjon felül a bérleti szerződések 5.c. pontja alapján kártérítési igényt is érvényesített.

A felperes 2012. március 13. napján zálogjogból történő kielégítés térése iránt keresetet terjesztett elő a ... Törvényszéken.

A II. rendű alperes, mint bérbeadó és az I. rendű alperes, mint bérlő között 2012. július 26. napján mind a négy ingatlanra vonatkozóan bérleti szerződés jött létre. 2012. július 27. napján az alperesek adásvételi szerződést kötöttek, melynek értelmében a II. rendű alperes, mint eladó eladta és az I. rendű alperes, mint vevő megvásárolta az ingatlanokban található kereskedelmi eszközöket és berendezéseket, melyek tételes listáját bérleményenkénti bontásban az adásvételi szerződés mellékletei képezték. A II. rendű alperes a szerződés 4. pontjában nyilatkozott, hogy az eszközökön és berendezéseken törvényes zálogjoga áll fenn, azok az előző bérlő tulajdonában állnak. A bérlőt az eszközök elszállítására felszólította, de a felszólítás ellenére a bérlő az eszközöket nem vitte el, így a zálogtárgyak felelős őrzésében állnak.

A ... Törvényszéken szám alatt indult eljárásban a felperes az árukészlet és az eszközök értékesítésére figyelemmel keresetét módosította, és kártérítés címén 551.730.840 forint

megfizetésére kérte kötelezni a II. rendű alperest. Nem vitatta, hogy a II. rendű alperes a készleteket 34.000.000 forintért értékesítette.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperesek között 2012. július 27. napján létrejött adásvételi szerződés az 1959. évi Ptk.215.§-ának (3) bekezdése és 234.§-ának (1) bekezdése alapján érvénytelen. Kérte, hogy a bíróság az adásvételi szerződést a határozathozatalig terjedő időre nyilvánítsa hatályossá, és rendelkezzen a szolgáltatás nélkül maradó ellenszolgáltatás visszatérítéséről. Ennek keretében kötelezze az I. rendű alperest 188.158.266 forint, míg a II. rendű alperest 25.000.000 forint, és ezen összegek után a birtokba lépés időpontjától kezdődően járó, az 1959. évi Ptk.301/A.§-a szerinti késedelmi kamat megfizetésére.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes költségekben való marasztalását kérte. Hivatkozott arra, hogy a Pp.146/A.§-ának (1) és (6) bekezdésére figyelemmel a felperes keresetét nem módosíthatta, így az érdemben nem vizsgálható. Másodlagosan, a módosított kereseti kérelemmel kapcsolatosan arra hivatkozott, hogy a bérleti jogviszony megszűnése kapcsán felelős őrzés létrejöhet, ennek megfelelően pedig a II. rendű alperes jogosult volt az eszközök értékesítésére.

A II. rendű alperes a Pp.146/A.§-ának (1) és (6) bekezdése alapján maga is kérte elutasítani a felperes módosított kereseti kérelmét, másodlagosan az elutasítást érdemben, a kereset megalapozatlansága miatt kérte. Hivatkozott arra, hogy a II. rendű alperes a bérleti szerződések felmondását követően mindvégig jóhiszeműen, a felperes nyilatkozatainak és felszólításainak megfelelően felelős őrzőként járt el a birtokába került felperesi ingóságok tekintetében, azokat a 2012. január 20. napján kelt megállapodás alapján az általa beszerzett igazságügyi szakértői véleményben meghatározott vételáron jogszerűen értékesítette.

Az elsőfokú bíróság közbenső ítéletével megállapította, hogy a II. rendű alperes, mint eladó és az I. rendű alperes, mint vevő között az I. rendű alperes, mint vevő által 2012. július 26. napján ..., míg a II. rendű alperes, mint eladó által 2012. július 27. napján ... aláírt adásvételi szerződés semmis. Határozatának indokolása szerint a Polgári perrendtartásnak az alperesek által hivatkozott 146/A.§-a a 200.000.000 forintot meghaladó pertárgyérték miatt nem volt alkalmazható, ezért a felperes módosított keresetét érdemben kellett elbírálni. Az elsőfokú bíróság előre bocsátotta, hogy a felelős őrzésre vonatkozó szabályok a felek között fennálló jogviszonyra tekintettel nem irányadóak. Az adásvételi szerződés 4. pontja rögzíti, hogy az értékesített eszközökön és berendezéseken a II. rendű alperesnek törvényes és szerződéses zálogjoga áll fenn, és a bérleti szerződések is tartalmazzák, hogy a felperes zálogjogot enged a bérleményekben lévő, tételesen megjelölt berendezéseken. A szerződésben kikötött zálogjogon túl a II. rendű alperest az 1959. évi Ptk.429.§-ának (1) bekezdése alapján is a hátralékos bér és járulékai erejéig a bérlemény területén lévő vagyontárgyakon zálogjog illette meg. A peres felek között ugyan levelezések folytak az árukészlet elszállítására vonatkozóan, ugyanakkor a nem vitásan fennálló zálogjog, illetve az a tény, hogy annak terjedelmét a felperes vitatta azt jelenti, hogy az adásvételi szerződés megkötéséig a zálogjog megszűnése nem következett be. A II. rendű alperes birtokában maradt felperesi ingóságokra vonatkozóan pedig csak a II. rendű alperest megillető zálogjog megszűnése esetén jöhetett volna szóba a felelős őrzés szabályainak alkalmazása. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a 2012. január 20. napján megkötött megállapodás szintén nem adott lehetőséget a II. rendű alperes számára a felperes tulajdonában álló ingóságok értékesítésére. A felperes a bérleti díj és járulékai megfizetését nem vitásan elmulasztotta, amely kiváltotta a kielégítési jog megnyíltát. A 2012. január 20-ai megállapodást tehát a felek az 1959. évi Ptk. 255.§-ának (2) bekezdését figyelembe véve a kielégítési jog megnyíltá után kötötték meg. A megállapodás nem vitásan feljogosította a II. rendű alperest arra, hogy a felperes

ingatlanban található ingóságaiból a tartozását kielégítse, azonban az 1959. évi Ptk.255.§-ának (1) bekezdése alapján a zálogtárgyból való kielégítés bírósági határozat alapján végrehajtás útján történhet. Ettől eltérni csak jogszabályi felhatalmazás alapján lehet, amely a felek esetében nem valósult meg. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a II. rendű alperes a perbeli adásvételi szerződés megkötésekor az annak tárgyát képező ingóságok vonatkozásában tulajdonjoggal nem rendelkezett, az értékesítésre más jogcíme nem volt, így az 1959. évi Ptk. 117.§-ának (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződés semmis.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az alperesek fellebbeztek.

A II. rendű alperes a közbenső ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását kérte, másodlagosan felvetve az elsőfokú közbenső ítélet hatályon kívül helyezésének indokoltságát is. A fellebbezésben foglaltak szerint az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a felperes az ingóságokon fennálló zálogjogot vitatva felszólította az általa birtokolt felperesi ingóságok tekintetében a felelős őrzés szabályai szerinti eljárásra. A felperestől származó utasítás értelmében tehát a felelős őrzés szabályainak megfelelően kellett eljárnia, így a felperes írásbeli utasítása és az azt elfogadó II. rendű alperesi ráutaló magatartás szerint abban állapodtak meg, hogy felelős őrzője a dolgoknak. A perbeli időszakban pedig kógens jogszabály nem tiltotta, hogy a bérlő és a bérbeadó a kielégítési jog megnyíltá után a felelős őrzés szabályainak alkalmazásában állapodjon meg a bérleményben hagyott ingóságok értékesítése kapcsán. E körben álláspontja szerint elengedhetetlen lett volna annak tisztázása is - az általa tanúként kihallgatni indítványozott személyek vallomásaival -, hogy a felperes miért a felelős őrzés szabályainak az alkalmazására adott utasítást számára. Az elsőfokú bíróság azonban mellőzte a bizonyítás felvételét, és annak indokát sem adta közbenső ítéletében. Egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal a megállapításával, hogy a 2012. január 20. napján létrejött megállapodást a felek a kielégítési jog megnyíltá után kötötték. Tévesnek találta ugyanakkor azt a következtetést, hogy a zálogjog érvényesítése ebben az esetben is csak bírósági határozat alapján végrehajtás útján történhetett volna. Az 1959. évi Ptk. 255.§-ának (2) bekezdése ugyanis egy olyan kivételt fogalmaz meg, amely lehetőséget teremt a jogosultnak arra, hogy bírósági határozat nélkül és végrehajtáson kívül keressen kielégítést a zálogtárgyból abban az esetben, ha a kielégítési jog megnyíltá után megállapodást köt a zálogtárgy tulajdonjogának megszerzésére. Az 1959. évi Ptk. kizárólag a kielégítési jog megnyíltá előtt tiltotta az olyan megállapodás megkötését, amely alapján a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerezheti a zálogtárgy tulajdonjogát. Arra azonban lehetőséget teremtett, hogy a felek már a kielégítési jog megnyíltá előtt is megállapodjanak a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésében az 1959. évi Ptk. 257.§-ában meghatározott feltételek teljesülése esetén. Ha viszont a felek a kielégítési jog megnyíltá után állapodnak meg a zálogtárgyat bírósági végrehajtáson kívül értékesítésében, úgy az 1959. évi Ptk.257.§-ának (1) bekezdésében foglalt feltételeknek a megállapodás érvényességéhez nem kell teljesülniük.

Az I. rendű alperes a II. rendű alperes indokaihoz csatlakozva maga is elsődlegesen a közbenső ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte, másodlagosan felvetve a közbenső ítélet hatályon kívül helyezésének indokoltságát.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság az ítéleti tényállást - a kereset jogalapját érintően - helyesen állapította meg, és az abból levont jogi következtések nagyobb részével is egyetértett a másodfokú bíróság.

A felperest terhelő bérleti díj fizetési kötelezettség nem vitatott elmulasztását követően kialakult helyzetben a szerződő felek a közöttük fennálló jogviszony rendezése és lezárása érdekében 2012. január 20. napján megállapodást kötöttek. Ebben rögzítették, hogy a felperest bérleti díj és járulékai jogcímén terhelő tartozás erejéig a II. rendű alperest zálogjog illeti meg a felperes tulajdonát képező, az ingatlanokban található eszközein, amelyeket csak a II. rendű alperes írásos engedélyével jogosult elszállítani. A megállapodás feljogosította a II. rendű alperest arra, hogy az ingatlanokat a felperes ingóságaival együtt bérbe adja, azzal, hogy amennyiben az új bérlő az ingóságokat meg kívánja vásárolni, úgy az azokból befolyó vételárat a felperes a tartozás és járulékai erejéig köteles a II. rendű alperesre engedményezni. Abban az esetben pedig, ha nem sikerül új bérleti szerződést kötni, a II. rendű alperes jogosult a felperes ingatlanban található ingóságaiból tartozását közvetlenül kielégíteni.

A megállapodás tehát elsődlegesen arra adott lehetőséget, hogy a felperes az új bérlő számára a bérleményben lévő ingóságokat maga eladja, a II. rendű alperes pedig azok vételárának megfizetését - az engedményezésre tekintettel - a felperes tartozásának erejéig a maga számára követelje. A megállapodás alapján az ingóságok II. rendű alperes részéről történő értékesítésére még a később részletezett feltételek teljesülése esetén sem kerülhetett volna sor, miután a 4./ pont ennek lehetőségét csak újabb bérleti szerződés hiányában biztosította a II. rendű alperes számára.

Egyetértett a másodfokú bíróság a II. rendű alperesnek azzal a fellebbezési hivatkozással, hogy az 1959. évi Ptk. 255. §-ának (2) bekezdése értelmében nem semmis a kielégítési jog megnyílta után létrejött az a megállapodást, amely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát. A 2012. január 20. napján kelt megállapodás alapján azonban a II. rendű alperes a bérleményekben lévő ingóságok tekintetében tulajdonjogot nem szerzett. Ennek megfelelően a 2012. július 27. napján kelt adásvételi szerződést sem tulajdonosként kötötte meg, annak 4. pontjában ugyanis kifejezetten nyilatkozott arról, hogy az eszközök és berendezések az előző bérlő tulajdonában állnak. Az 1959. évi Ptk. 255.§-ának (2) bekezdése a II. rendű alperest az ingóságok tekintetében megillető tulajdonjog hiányában nem volt alkalmazható.

A megállapodás 4. pontja arra jogosította fel a II. rendű alperest, mint zálogjogos bérbeadót, hogy a felperes ingatlanban található zálogjoggal terhelt ingóságait maga értékesítse.

Az 1959. évi Ptk. 257.§-ának (2) bekezdése szerint ha a zálogtárgynak hivatalosan jegyzett piaci ára van, vagy ha a jogosult záloghitel nyújtásával üzletszerűen foglalkozik - a zálogjoggal biztosított követelés tekintetében ideértve minden hitelintézetet -, a felek az (1) bekezdésben foglalt feltételekkel abban is megállapodhatnak, hogy a jogosult a zálogtárgyat bírósági végrehajtás mellőzésével maga is értékesítheti.

Az 1959. évi Ptk. 257.§-ának (1) bekezdése értelmében a felek - a legalacsonyabb eladási ár, illetve ennek számítása módja és a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltától számított határidő meghatározásával - írásban a kielégítési jog megnyílta előtt is megállapodhatnak a zálogtárgy közös értékesítésében.

A zálogtárgy közös, illetve zálogjogosult általi értékesítésében tehát a felek akár a kielégítési jog megnyílta előtt, akár a kielégítési jog megnyílta után megállapodhatnak. A megállapodás érvényes létrejöttéhez azonban mindkét esetben szükséges az 1959. évi Ptk.257.§-ának (1) bekezdésében meghatározott feltételek teljesülése. Az 1959. évi Polgári Törvénykönyvnek a zálogjoggal kapcsolatos törvények módosításáról szóló 2000. évi CXXXVII. törvénnyel történt módosításáig hatályos 264.§-ának (1) bekezdése csak a kielégítési jog megnyílta után engedte, hogy a felek

írásban a legalacsonyabb eladási ár és a határidő meghatározásával megállapodjanak a zálogtárgy közös értékesítésében. A törvény indokolásából következően a módosításnak nem az volt a célja, hogy a kielégítési jog megnyíltá után történő megállapodás elsősorban adósvédelmi rendelkezéseinek változtasson, hanem arra irányult, hogy ugyanilyen tartalommal lehetővé tegye a kielégítési jog megnyíltát megelőzően is a közös értékesítésben való megállapodást. A zálogjog érvényesítésére vonatkozó szabályok, mint a zálogkötelezettek érdekeit védő rendelkezések - következően az 1959. évi Ptk.255.§-ának (1) bekezdéséből is - kogens előírások, azoktól a felek egyező akarattal sem térhetnek el.

A felek között 2012. január 20. napján létrejött megállapodás sem a Ptk. 257.§-ának (1) bekezdésében, sem pedig (2) bekezdésében foglalt feltételeknek nem felelt meg, ezért a felperes az 1959. évi Ptk.258.§-ának (2) bekezdése alapján a zálogtárgy tulajdonosa helyett és nevében eljárva a zálogtárgy tulajdonjogának átruházására nem volt jogosult.

Az elsőfokú bírósághoz hasonlóan a másodfokú bíróság sem látott lehetőséget a felelős őrzés szabályainak alkalmazására.

Az 1959. évi Ptk.196.§-ának (1) bekezdéséből következően a felelős őrzés szabályai csak akkor irányadók, ha a felelős őrző a dolgot más érdekében anélkül tartja magánál, hogy arra külön jogviszonynál fogva jogosult vagy köteles volna. A 2012. január 20. napján kelt megállapodásban a felperes és a II. rendű alperes az egyes bérleti szerződések VI/8. pontjával és az 1959. évi Ptk. 429.§-ának (1) bekezdésével összhangban rögzítette, hogy az ingatlanokban lévő eszközökön, illetve ingóságokon a bérleti díj és járulékaik címén fennálló tartozások biztosítékaul a II. rendű alperest zálogjog illeti meg. A II. rendű alperes tehát ezeket az ingóságokat részben a szerződés rendelkezései, részben pedig a Ptk. alapján őt megillető zálogjogra tekintettel és annak szabályai szerint tarthatta birtokban.

Egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal a következtetéssel is, hogy az adásvételi szerződés megkötéséig a II. rendű alperest megillető zálogjog megszűnése nem állapítható meg. A 2012. február 16. napján kelt levélben a II. rendű alperes ugyan a törvényes zálogjoggal terhelt áruk és eszközök haladéktalan elszállítására hívta fel a felperest, aki azonban a felszólításnak nem tett eleget. A levélben foglaltaknak megfelelő eljárás - a II. rendű alperesnek a zálogjog változatlan fennállására vonatkozó nyilatkozata ellenére - a zálogjog megszűnését eredményezte volna, mert az 1959. évi Ptk. 429.§-ának (4) bekezdéséből következően a törvényes zálogjog csak azokra a vagyontárgyakra terjed ki, amelyek a bérlemény területén vannak. Az 1959. évi Ptk. 262.§-ának (2) bekezdése ingó dolgokon is lehetővé teszi jelzálogjog alapítását, de csak közjegyzői okiratba foglalt szerződéssel, amelynek létrejöttére egyik fél sem hivatkozott. Az ingóságok elszállításával egyébként nem csak a II. rendű alperes törvényes zálogjoga szűnt volna meg, hanem már felelős őrzőnek sem minősült volna, mert az ingóságok a birtokából kikerültek.

A felperes 2012. március 1. napján kelt levelében írásban kifogásolta a zálogjog fennállását és terjedelmét. A II. rendű alperes zálogjogát a Ptk.429.§-ának (3) bekezdésében meghatározott módon és határidőben bírósági úton érvényesítette, így a zálogjog megszűnése nem következett be.

Kétségtelen, hogy a felperes több okiratban is a felelős őrzés szabályai szerinti eljárásra hívta fel a II. rendű alperest. Ezek tartalmából azonban egyértelműen megállapítható, hogy ez a II. rendű alperes által utóbb megvalósított értékesítés lehetőségét nem foglalta magában, ilyen értelmet annak a II. rendű alperes nem tulajdoníthatott. A 2012. március 1. napján kelt levelében a felelős őrzésre vonatkozó szabályok alkalmazására felhívás mellett a felperes kifejezetten hangsúlyozta, hogy a II.

rendű alperes a lefoglalt árukészletet hozzájárulása nélkül nem szállíthatja el, azt harmadik személy részére nem értékesítheti. Ugyanezt tartalmazza a 2012. május 7. napján kelt levél, illetve a végelszámoló által 2012. május 30. napján írt levél, amely utóbbi 3. pontja kifejezetten utal arra, hogy a felelős őrzés szabályai nem adnak felmentést az alól, hogy a zálogtárgyakat a zálogkötelezett hozzájárulása nélkül értékesítsék. A felelős őrzés szabályaira történő utalás tehát a felperes részéről nyilvánvaló jogi tévedés volt, a levelekhez fűzött megjegyzés azonban egyértelművé tette, hogy a zálogtárgy értékesítéséhez nem járul hozzá.

Mindezekre figyelemmel azt kellett megállapítani, hogy a II. rendű alperes az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a megállapodásban részletezett eszközöknek, berendezéseknek nem volt tulajdonosa, azokat mint zálogjogosult bérbeadó tarthatta birtokában, és a tulajdonjog átruházására jogosultsággal nem rendelkezett.

A bírói gyakorlat szerint jogszabályi tilalom hiányában nincs akadálya annak, hogy az eladó olyan dologra kössön adásvételi szerződést, amely a szerződés időpontjában még nem áll a tulajdonában. Ilyen esetben az eladó köteles a dolog tulajdonjogát megszerezni annak érdekében, hogy azt a vevőre átruházhassa. Ekkor az adásvételi szerződés nem érvénytelen, hanem a szerződés alapján az eladó kötelessége az eladott dolog tulajdonjogának megszerzése (EBH2003.867., BDT 2004.1055. BDT.2004.1070.) A perbeli esetben azonban a II. rendű alperes kifejezetten a más tulajdonában álló dolog átruházására vállalt kötelezettségét, ezért az adásvételi szerződés az 1959. évi Ptk.117.§-ának (1) bekezdése, illetve 227.§-ának (1) bekezdése alapján mint lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés semmis. Mindezeket túl az adásvételi szerződés 1959. évi Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése szerinti semmisségét is meg kellett állapítani, miután a II. rendű alperes a felelős őrzés szabályaira hivatkozva az 1959. évi Ptk. - kogens - zálogjogi szabályainak megkerülésével értékesítette a zálogjoga alapján birtokában tartott ingóságokat.

A másodfokú bíróság a felelős őrzés és a zálogjog összefüggésével kapcsolatosan kifejtett jogi álláspontja miatt sürgősségtelennak találta a II. rendű alperes által indítványozott bizonyítás lefolytatását, ebből következően nem látott indokot az elsőfokú közbenső ítélet hatályon kívül helyezésére sem.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperesek fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp.78.§-ának (1) bekezdése alapján - a Pp.82.§-ának (1) bekezdéséből következően - egyetemleges kötelezettség terhével kötelesek a felperes részére ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget fizetni. Ennek összegét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-ának (3) és (5) bekezdése, valamint 4/A. §-ának (1) bekezdése alapján állapította meg.

Pécs, 2016. április 28.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró