

A Fővárosi Ítéltábla a Megay Ügyvédi Iroda (címe, ügyintéző neve) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek dr. Pusztai Attila ügyvéd (címe) által képviselt alperes neve (címe) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Székesfehérvári Törvényszék 2015. március 16-án kelt 22.G.40.107/2014/11. számú ítélete ellen az alperes által 12. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 105.000 (Egyszázötezer) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperes mint eladó és a felperesi jogelőd mint vevő között 2011. december 28-án adásvételi előszerződés elnevezésű megállapodás jött létre az alperes kizárólagos tulajdonában álló ... helyrajzi szám alatt felvett kert, ... helyrajzi szám alatt felvett szántó, ... helyrajzi szám alatt felvett szántó és ... helyrajzi szám alatt felvett szántó megnevezésű ingatlanokra. A szerződéskötés előzménye az volt, hogy a felperesi jogelőd képviselője az ingatlanok megvásárlása céljából felkereste az alperest azzal, hogy az ingatlanok megvásárlását követően azok belterületbe vonása után belterületi ingatlanként kívánja továbbértékesíteni. Az alperes már ezt megelőzően tisztázta a helyi önkormányzatnál azt, hogy az ingatlanok belterületbe vonása a településrendezési tervek szerint lehetséges, amennyiben ezt a szándékát az ingatlan tulajdonosa az önkormányzatnak bejelenti, és viselje a belterületbe vonás teljes költségét. Az alperes az ingatlanok belterületbe vonása iránti igényét ... Község Önkormányzatánál nem jelentette be.

Az adásvételi előszerződés 3. pontja szerint a felperesi jogelőd az ingatlanokat összesen 15.000.000 forint vételár fejében veszi meg.

A szerződés 5. pontja rögzíti, hogy a vevő képviselője a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet az eladónak 4.200.000 forintot, amelyet a felek egyezően előlegnek minősítettek és fogadtak el azzal, hogy a szerződés 8. pontjában meghatározott egyedi esetben egészében kárártalánynak minősül.

A szerződés 6. pontja szerint a vételárhátralékot képező 10.800.000 forintot a vevő 2012. június 1. napjáig vállalta egyösszegben megfizetni. A szerződés 7. pontja értelmében az eladót a vételárhátralék teljesítésének hiányában az érdekmúlás igazolása nélkül elállási jog illette meg, melyet a késedelem beálltát követő 15 nap elteltével gyakorolhat joghatályosan a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozat útján.

A szerződés 9. pontjában a felek úgy rendelkeztek, hogy a végleges adásvételi szerződést legkésőbb 2002. június 1-jéig megkötik.

2012. június 1-jéig a felperesi jogelőd a vételárhátralékból semmit nem fizetett meg az eladónak.

A szerződő felek 2012. június 6-án ügyvéd közreműködésével jegyzőkönyvet vettek fel, amelyben rögzítették többek között azt, hogy a vételárhátralékot előreláthatólag 60 napon belül tudja teljesíteni. A vevő vállalta, hogy a szerződésben meghatározott elállási jogával 2012. augusztus 1-jéig nem él. A jegyzőkönyv szerint a felek egyezően rögzítették, hogy a szerződésben meghatározott káráltalányra vonatkozó rendelkezést és annak összecszerúságát véglegesen és kölcsönösen üzleti akaratukat megerősítik, nyomatékosítják, és kijelentik, hogy a szerződés megtámadásának és semmisségére való érvénytelenségi hivatkozásának jogáról mind a vételár, mind a káráltalány vonatkozásában lemondanak, azokat értékarányosnak tekintik.

A felperesi jogelőd a vételárhátralékot nem fizette ki, az alperes 2012. augusztus 6-án a szerződéstől elálló nyilatkozatot adott át a felperesi jogelőd képviselőinek. A felperesi jogelőd felszámolásra került, a felszámolási eljárás kezdő időpontja 2013. szeptember 30-a.

A felperes jogelődjének felszámolója 2014. március 10-én nyújtotta be a keresetlevelet, amelyben kérte a 2011. december 28-án kelt adásvételi szerződés és a 2012. június 8-án kelt jegyzőkönyvben rögzített elszámolás érvénytelenségének a megállapítását, az eredeti állapot helyreállítását és az alperes 4.200.000 forint és ezen összeg után 2011. december 28-tól a kifizetés napjáig számított, a Ptk. 301. §-a szerinti mértékű késedelmi kamat és perköltség megfizetésére kötelezését.

A felperesi jogelőd elsődlegesen a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmisségre hivatkozott, mert álláspontja szerint az adásvételi szerződés megkötésekor hatályos a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Ftv.) 3. § a) pontja és 89. §-a szerint a zártkert, szántó és kert külterületi föld termőföldnek minősül, a 6. § (1) bekezdése szerint jogi személy termőföld tulajdonjogát nem szerezheti meg, amely rendelkezésekből megállapítható, hogy a szerződés semmis, mert az jogszabályba ütközik. Másodlagos keresetét a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 40. § (1) bekezdésének b) pontjára alapította, mivel a felperesi jogelőd az alperes részére a vagyonából ingyenesen, ellenérték nélkül adott át 4.200.000 forintot, továbbá a szerződés 15.000.000 forint összegben megjelölt vételára is feltűnően aránytalan értékkülönbséget mutat.

Az alperes az ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását és perköltségben marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy az adásvételi előszerződés megkötése során a szerződő felek tényleges akarata az volt, hogy az ingatlanokat a vevő saját költségén belterületbe vonja és végleges adásvételi szerződést kössenek. A megállapodás megkötését megelőző alkufolyamat részeként a felek abban állapodtak meg, hogy a belterületbe vonás tekintetében a helyi önkormányzat előtti eljárást a felperesi jogelőd végzi el, és annak költségeit is teljes egészében viseli. Ezt a szándékukat a 2012. június 1-jén tartott egyeztetésen is megerősítették azzal, hogy a felperesi jogelőd 60 napon belül megindítja az ingatlanok belterületbe vonására vonatkozó eljárást. Hivatkozott továbbá arra, hogy a felek közötti adásvételi előszerződés és jegyzőkönyv sem a Ptk. 200. § (2) bekezdése, sem a Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján nem érvénytelen. A felek közötti előszerződés célja az volt, hogy a végleges szerződés jogszabályi és ténybeli feltételeit a szerződő felek megteremtsék, majd azt követően kössék meg egymással a végleges szerződést, amikor annak feltételei már fennállnak. Erre tekintettel az előszerződésnél a semmisség fogalmilag kizárt, mert a szerződés érvényességi feltételeinek a végleges szerződésnél kellett volna fennállnia.

A Székesfehérvári Törvényszék a 2015. március 16-án kelt 22.G.40.107/2014/11. számú ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 4.200.000 forintot, ezen összeg után 2011. december 28-tól 2011. június 30-ig féléves időszakonként a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű, 2013. július 1-től féléves időszakonként a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes

jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, továbbá fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 266.700 forint ügyvédi munkadíjból álló perköltséget és az államnak külön felhívásra 252.000 forint illetéket.

Határozata indokolása szerint a perbeli esetben a szerződő felek ingatlan adásvételére vonatkozó megállapodást kötöttek.

Ezt követően az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy a felek között ingatlan adásvételi szerződés vagy előszerződés jött létre, illetve hogy a megállapodás tartalmi elemei alapján ingatlan átruházására vonatkozó érvényes megállapodásnak tekinthető-e.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a 2011. december 28-án kelt megállapodás nem adásvételi előszerződésnek, hanem adásvételi szerződésnek minősül az alábbi indokokra tekintettel:

A megállapodás fejrészeiben a felek azt előszerződésnek nevezték, azonban a megállapodást nem elnevezése, hanem tartalma alapján kell minősíteni. Az előszerződés és a végleges szerződés elhatárolása szempontjából annak van jelentősége, hogy a felek a szerződés létrejöttéhez szükséges valamennyi rendelkezést megtették-e a megállapodásukban vagy arra vállaltak kötelezettséget, hogy a szerződést későbbi időpontban fogják egymással megkötni. A felek megállapodása akkor minősül előszerződésnek, ha a szándékuk előszerződés megkötésére irányult, és a megállapodás tartalma alapján is előszerződésnek minősül.

A XXV. számú Polgári Elvi Döntés I. pontja szerint az ingatlan átruházására vonatkozó szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges - és egyben elegendő -, ha a szerződésről készült okirat tartalmából a felek személye, az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk kitűnik, és az okirat tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését.

A szerződési akarat tisztázása során elsősorban a felek írásba foglalt megállapodásából kell kiindulni, különösen, ha jogszabály a szerződésre írásbeli alakot ír elő.

A perbeli esetben az elsőfokú bíróság azt állapította meg a 2011. december 28-án kelt megállapodás alapján, hogy abban megjelölték a szerződés tárgyát, azaz az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat a helyrajzi számokkal együtt. A szerződés 3. pontjában rögzítették, hogy az eladó eladja, a vevő megveszi a szerződésben meghatározott ingatlanokat a szerződés 3. pontjában leírt vételár fejében. A szerződés a szerződő felek pontos megjelölését is tartalmazza, ezért az megfelel az ingatlan adásvételi szerződés minimális tartalmi követelményeinek.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem életszerű, hogy a vevő tulajdonszerzése akadályának elhárítása érdekében a vevő a szükséges intézkedések megtételét, mint az előszerződés megkötése szempontjából lényeges szerződési feltételt, az egyébként kötelezően írásba foglalandó előszerződés megkötése során nem foglalják írásba. A felek közötti szerződés megkötésére irányuló előszerződésnek jelen esetben a leglényegesebb eleme - az alperes álláspontja szerint is - a később megkötendő adásvételi szerződés jogszabályi akadályának elhárítása feltételeinek és jogkövetkezményeinek rögzítése lett volna. Az elsőfokú bíróság a felek szerződéskötési akaratának feltárása körében további bizonyítást a felek egyező, illetve a másik fél által kétségbe nem vont előadására tekintettel azért nem látott szükségesnek, mert a felek szerződéskötést megelőző tárgyalására vonatkozó tényállás feltárható volt. A felek közötti ingatlan adásvételi szerződés megkötésére utal az is, hogy annak kötelező tartalmi elemein túl további rendelkezéseket is tettek, amelyek írásba foglalás nélkül is érvényesek lettek volna. Így pl. a szerződés 5. pontjában kikötötték, hogy a vevő 4.200.000 forintot köteles megfizetni a szerződéskötés alkalmával, amelyet a felek egyrészt előlegnek, másrészt a szerződés 8. pontjában meghatározott esetre káráltalánynak minősítettek. A szerződés 9. pontjában a felek abban is megállapodtak, hogy a végleges adásvételi szerződést 2012. július 1. napjáig megkötik, ennek feltételeként csak a teljes vételár megfizetését kötötték ki.

Ezt követően az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy az adásvételi szerződés érvényesen jött-e létre a felek között, vagy valamilyen okból érvénytelennek minősül.

A felperes arra hivatkozott, hogy a felek szerződése a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján jogszabályba ütközik, ezért az semmis, mert az Ftv. 6. § (1) bekezdése értelmében belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet termőföld tulajdonjogát nem szerezheti meg. Az Ftv. 3. § a) pontja szerint a termőföld fogalmába beletartozik a szántóföld és a kert is.

A perbeli adásvételi szerződés tárgya 4 zártkert, illetve szántó megjelölésű ingatlan volt, ezért a fenti jogszabályi rendelkezésből az elsőfokú bíróság megállapította, hogy azok tulajdonjogát a szerződés megkötésekor a felperes nem szerezhette meg. Az alperes előadásából megállapítható, hogy ezzel a ténnyel tisztában volt, a helyi önkormányzatnál való eljárásról tájékoztatta a vevőt azzal, hogy a belterületbe vonás érdekében a vevőnek kell megtennie a szükséges intézkedéseket.

Az ingatlanok belterületbe vonását, mint felfüggesztő feltételt vizsgálta az elsőfokú bíróság, amellyel kapcsolatban megállapította, hogy a feltétel csak a szerződő felek hatókörén és akaratán kívül álló olyan esemény lehet, amelynek jövőbeni bekövetkezése bizonytalan. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 9. § (1) bekezdésének b) pontja, 10/A. § (1) bekezdésének b) pontja, 11. § (1) bekezdése és 15. § (2) bekezdése értelmében termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő, amelynek előzményeként erre vonatkozó, a területfelhasználási célt és az ingatlanok pontos megjelölését is tartalmazó képviselő-testületi döntést kell hozni. Ezt követően hatósági döntéssel mulik az, hogy a belterületbe vonás megtörténik-e vagy sem.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szerződés megkötésekor jogszabályba ütköző szerződés hatályának beálltát bizonytalan jövőbeni eseménytől nem lehet függővé tenni, mivel a szerződés érvényességét megkötésének időpontjában kell vizsgálni, ezért ha a szerződés akkor jogszabályba ütközött, az a semmisség folytán érvénytelen. A semmisség megállapításához nincs szükség a felperes külön jognyilatkozatára, azt a semmisségi ok észlelésekor a bíróság hivatalból is figyelembe veheti az eljárás során. Ebből az is következik, hogy a semmis szerződés érvénytelenségére való hivatkozás jogáról érvényesen nem lehet lemondani, e körben a Ptk. 236. § (4) bekezdése nem alkalmazható.

Az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a felek közötti szerződés annak semmissége folytán érvénytelen, ezért a szerződéstől való elállás szabályait nem lehet alkalmazni.

Jelen esetben csak a vevő teljesített szolgáltatást, az eladó nem, ezért a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján a felperesi jogelőd részére az alperesnek megfizetett vételárelőleg visszajár.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte annak megváltoztatásával a felperes keresetének elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését a nagy terjedelmű bizonyítás lefolytatására figyelemmel.

Előadta, hogy a peres felek a történeti tényállás tekintetében egyező előadást tettek.

Kiemelte, hogy az ingatlanok belterületbe vonása a településrendezési tervek szerint kizárólag adminisztratív aktusokat és ezen közigazgatási eljárás költségeinek viselését követelte meg. A jognyilatkozat lényeges motívuma az, hogy mindkét fél előtt ismert és tudott volt, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok belterületbe vonásának közigazgatási jogi akadályai nincsenek.

A 2015. január 29-én kelt iratában kifejezetten hivatkozott arra is, hogy a vevő kérésének megfelelően az érdekkörébe tartozó gazdasági momentum volt az, amely miatt a szerződő felek megállapodásának részét képező közigazgatási eljárás ténye és folyamatleírása nem került okiratba foglalásra.

Álláspontja szerint az adásvételi előszerződés megnevezésű okirat tartalmi elemzése alapján az állapítható meg, hogy a felek tényleges szerződési akaratának része volt az ingatlanok belterületi ingatlanokká történő átminősítése, továbbá az okirat rendelkezik arról, hogy a végleges szerződés megkötése az okiratban meghatározott határidőn belül szükséges. A felek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó klauzulát nem határozták meg, amely tényekből az következik, hogy a

megállapodásukban arra a konszenzusra jutottak, hogy a perbeli ingatlanok vonatkozásában a végleges adásvételi szerződést az előszerződésben meghatározott határidőn belül megkötik.

Idézve az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 32. § (1) és (2) bekezdését rögzítette, hogy számos olyan nyilatkozat hiányzik, amely a végleges szerződés érvényes és bejegyzésre alkalmas megkötéséhez szükséges.

Kiemelte, hogy önmagában az a körülmény, hogy a perbeli ingatlanok belterületbe történő bevonásáról az adásvételi előszerződés nem rendelkezik, nem teszi az adásvételi előszerződést végleges szerződéssé, és nem teszi az adásvételi szerződést érvénytelenné, amit számos eseti döntés is alátámaszt. Kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság az ítélethozatal napján hozott tárgyaláson nem fogadta el az alperesi képviselő azon bejelentését, amely az alperes személyes meghallgatásának szükségességét hangsúlyozta. Ezen túlmenően nem került meghallgatásra a felperesi gazdasági társaság korabeli ügyvezetője sem. Megjegyezte, hogy az alperes és a felperesi jogelőd képviselőjének, valamint az okiratszerkesztő jogi képviselőnek a meghallgatását indítványozta az utolsó tárgyalási határnapon, amely indítvány teljesítésére nem került sor. Mindezek foganatosítása esetén minden kétséges kizáróan megerősítésre kerülhetett volna az, hogy a felek ügyleti akarata csak előszerződés megkötésére irányult. Álláspontja szerint az alperes személyes meghallgatásának és az okiratszerkesztő ügyvéd meghallgatásának a mellőzése jogszabálysértő.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és az alperes perköltség viselésére kötelezését kérte.

Álláspontja szerint helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a 2011. november 28-án kelt adásvételi előszerződésnek nevesített megállapodás a valóságban adásvételi szerződésnek tekinthető, mivel a Ptk. 365. § (1) bekezdésének, továbbá a XXV. számú Polgári Elvi Döntés I. pontjának teljes mértékben megfelel. A szerződés 9. pontjából következően a vevőnek az előszerződésnek nevezett szerződés alapján már a teljes vételár megfizetésére vonatkozó kötelezettsége keletkezett.

Nem fogadta el az alperesnek azt az előadását, amely szerint az alperes úgy tekintette, hogy az adásvételi szerződés megkötésének az lett volna a feltétele, hogy a felperes a területeket belterületbe vonassa. Amennyiben a feleknek a szerződés megkötésekor más volt a szándéka és más tartalomban állapodtak meg, azt a szerződésnek tartalmaznia kellett volna. Megjegyezte, hogy a felperesi jogelőd a perbeli terület belterületbe vonását sem tudta volna kezdeményezni.

A felperesnek az Inytv. 32. § (1) bekezdésére vonatkozó hivatkozása a jelen per elbírálása szempontjából irreleváns.

A perben az elsőfokú bíróság három tárgyalást tartott, mindháromra idézte az alperest, azonban az alperes személyesen egyik tárgyaláson sem jelent meg. A felperesi oldal indítványára két alkalommal is idézésre került a felperesi jogelőd volt ügyvezetője és az okiratot szerkesztő ügyvéd, azonban egyik tárgyaláson sem jelentek meg.

Egyetértett az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy a felek között létrejött szerződés jogszabályba ütköző, semmis szerződés, ezért szükségtelen a tanúknak a további idézése.

A felperes az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatalát követően bejelentette és igazolta, hogy a felszámoló a felszámolási eljárásban reá engedményezte a felperesi jogelődnek az alperessel szemben fennálló követelését, egyúttal kérte a jogutódlás megállapítását és a perbe történő belépésének engedélyezését.

A Fővárosi Ítéltábla a 2015. október 28-án kelt és 2015. december 4-én jogerőre emelkedett 13.Gf.40.426/2015/4. számú végzésével megállapította, hogy a ... Kft. felperesnek **felperes** a jogutódja, aki a perbe felperesként önként belépett.

Az alperes a fellebbezését a másodfokú eljárásban azzal egészítette ki, hogy álláspontja szerint arról kell dönten, hogy az eredeti felperes felszámolója és a felperes jogutódja között létrejött engedményezési szerződés megfelel-e a jogszabályoknak, mert ez előkérdésnek minősül a perbeli jogvita elbírálása szempontjából. Ezzel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy az engedményezési szerződés alapján a felperesnek van-e perbeli legitimációja, érvényes volt-e az engedményezés, mert álláspontja szerint az engedményezés nem volt érvényes. Hivatkozott továbbá a Pp. 48.§ és 49.§-ára.

A felperes jogi képviselője a felperes keresetőségi jogával kapcsolatban előadta, hogy a Fővárosi Ítéltábla ebben a kérdésben már jogerős határozatot hozott, amelynek alapján **felperes** nak van keresetőségi joga. Utalt arra, hogy a perben érvényesített követelések a Cstv. 4.§ (1) bekezdése alapján a felperes jogelődjének a felszámolási vagyonába tartozott, amelyet a felszámolónak a Cstv. 48.§ (1) bekezdése alapján kellett értékesítenie. Az alperes a felszámolási eljárásban az engedményezéssel, mint a felszámoló intézkedésével kapcsolatban kifogást nem terjesztett elő.

A másodfokú eljárásban csatolt engedményezési szerződéssel kapcsolatban az alperes a nyilvános pályázat és a felperesi ajánlatnak az engedményezési szerződés 5.1. pontjában foglaltak összevetése alapján arra a következtetésre jutott, hogy a követelés nem a zárómérleg jogerőre emelkedésével szállt át, hanem vélhetően 2014. november 4-én, aminek az a következménye, hogy az elsőfokú ítéletben pernyertes ... Kft. keresetőségi joga hiányzott.

Jogi álláspontja szerint a meghatározott követelés átszállási időpontok - akár az érvényes ajánlat megtételének napja, akár az engedményezési szerződés keltének napja, akár a jogutódlást megállapító zárómérleg kiadásának a napja - bármelyikét veszi figyelembe, annak az a következménye, hogy 2015. március 16-án az elsőfokú bíróság ítéletének a kihirdetésekor a ... Kft. nem rendelkezett keresetőségi joggal.

Hivatkozott az engedményezési szerződés 5.1. pontjában foglalt felfüggesztő feltétel érvénytelenségére annak jogszabályba ütközésére tekintettel, mivel álláspontja szerint a felszámolási vagyon vagy a követelést tartalmazza az adott pillanatban, vagy az ellenértéket, továbbá az ellenérték beérkezésével a követelés megszűnik a felszámolási törzsvagyon része lenni, amelynek okozataként a követelés átszállt.

Az engedményezési szerződés 1.1. pontja kifejezetten rögzíti, hogy az átruházott követelés 4.200.000 forint összegű. Amennyiben az engedményezési szerződés a követelés összegét meghatározza, de nem szól az esedékessé vált kamatról, azok automatikusan nem tárgyai az engedményezésnek. Az engedményezési szerződésből egyértelműen kitűnik, hogy az engedményezés tárgya a peresített és bizonytalan főkövetelés. Indítványozta a Székesfehérvári Törvényszék előtt lévő teljes felszámolási iratanyag beszerzését.

A felperes az előkészítő iratában előadta, hogy a felperesi jogutódlás vitatása esetén az alperesnek az ezt megállapító Fővárosi Ítéltábla által hozott 13.Gf.40.426/2015/4. számú végzését meg kellett volna fellebbeznie.

Előadta, hogy a pályázat a követelés átszállására vonatkozóan semmilyen adatot nem tartalmazott, ezért a felszámoló és a követelés nyertes vevője a Ptk. dispozitivitási alapelve alapján kötötte meg a követelés átruházására az adásvételi szerződést. 2014. november 4-én kötötték meg az adásvételi szerződést, a vevő megfizette a teljes vételárat, azonban a szerződés 5.1., 5.2. és 5.3. pontja szerint határozták meg a tulajdonjog átszállását, a követelés érvényesítéséhez szükséges okiratok átadását, ami a dolog átadását jelenti és amelynek alapján **felperes** jogosult volt a jogutódlását bejelenteni. Attól, hogy a vételár megfizetésével az adós felszámolója a követelést a zárómérleg szerint nem tartotta nyilván a könyveiben, hanem a befolyt vételárat, nem következik egyenesen, hogy a követelés tulajdonjoga átszállt a vevőre. A 2014. november 4-én létrejött engedményezési

szerződésben az alperes nem fél, ezért ennek a szerződésnek a megtámadására nem jogosult, a szerződés jelen pernek egyébként sem része.

Fenntartotta azon álláspontját, hogy **felperes** felperesi jogutódlást megállapító jogerős végzés ítélt dolognak minősül, ezért az a per jelen szakaszában nem tehető vitássá.

Az alperes bizonyítási indítványának elutasítását kérte, mert az alperes eljárása kizárólag a per elhúzására irányul. Álláspontja szerint a felszámolás iratanyaga a per szempontjából egyébként lényegtelen.

Az alperes az ezt követően előterjesztett előkészítő iratában vitatta a felperes perbeli jogképességét és perbeli cselekvőképességét. Álláspontja szerint az a kérdés, hogy a felperes rendelkezett-e az elsőfokú ítélet meghozatalakor keresetőségi joggal, nem dönthető el a másodfokú eljárásban.

Az engedményezési szerződés csak abból a szempontból vizsgálendő jelen eljárásban, hogy mely időpontban, ki rendelkezik a perben érvényesített követeléssel. Ezzel kapcsolatban hivatkozott a zárómérleg és a pályázati anyag tartalmára.

Mindezekre tekintettel a fellebbezési kérelmét úgy módosította, hogy elsődlegesen kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését, ennek keretében más bíró kijelölését, figyelemmel arra, hogy a felszámolást felügyelő bírótól az ügy elfogulatlan elbírálása nem várható; másodlagosan a bizonyítási indítványainak történő helyt adást és annak foganatosítását; harmadlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a felperes keresetének a teljes elutasítását; negyedlegesen az eljárás megszüntetését.

A fellebbezés nem alapos.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiakkal egészíti ki:

A ... Kft. és **felperes** 2014. november 4-én kötötték meg az engedményezési szerződést, amelyben a ... Kft. engedményező kijelentette, hogy kizárólagos jogosultja alperes nevével szemben peresített, kifogásolt, bizonytalan 4.200.000 forint összegű fennálló követelésnek.

Az engedményezési szerződés 2.1. pontja szerint az engedményező az engedményesre engedményezi az 1. pontban megjelölt teljes követelést, annak valamennyi járulékával (kamat, késedelmi kamat, költség), valamennyi biztosítékával és a hatályos jogszabályok alapján fennálló érvényesítési lehetőségeivel együtt.

Az engedményezési szerződés 5.1. pontjában a felek abban állapodtak meg, hogy a követelés jogosultsága és tulajdonjoga a ... Kft. felszámolási eljárásában készített felszámolói zárójelentés, zárómérleg Székesfehérvári Törvényszék által jóváhagyott végzés jogerőre emelkedésével száll át az engedményesre.

A Székesfehérvári Törvényszék a 2015. február 26-án kelt és 2015. március 28-án jogerőre emelkedett ... számú végzésével a felszámolási zárómérleget és a vagyonfelosztási javaslatot jóváhagyta, egyúttal a ... Kft. gazdálkodó szervezetet megszüntette.

A határozat indokolása szerint a felszámolási nyitómérleg alapján az adós 4.000 forintnyi pénzeszközzel, valamint 4.200.000 forint követeléssel rendelkezett, amely követelés az alperes neve és az adós között létrejött ingatlan adásvételi előszerződésre kifizetett 4.200.000 forintot tartalmazta. A felszámoló érvénytelenség megállapítása iránt peres eljárást kezdeményezett. A felszámoló a peresített bizonytalan követelést nyilvános értékesítésre a Cégléletről meghirdette 10%-os irányáron, majd 212.000 forintért a követelést értékesítette. Ennek következtében a zárómérlegben követelés már nem szerepel.

A ... Kft. cégjegyzékből történő törlésére 2015. március 28-i hatállyal került sor.

A Fővárosi Ítéltábla a 2015. október 28-án kelt és 2015. december 4-én jogerőre emelkedett 13.Gf.40.426/2015/4. számú végzésével megállapította, hogy a ... Kft. felperesnek **felperes**

(felperes címe) a jogutódja, aki a perbe felperesként önként belépett.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint sem az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére, sem az eljárás megszüntetésére nincs ok. Az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértést nem követett el, továbbá a bizonyítás kiegészítésére sincs szükség.

A per a másodfokú eljárásban nem szüntethető meg a Pp. 251.§ (1) bekezdése alapján irányadó 157.§ a) pont szerint alkalmazandó Pp. 130.§ (1) bekezdésének e) pontja alapján, mert a felperes a később kifejtendő indokokra tekintettel rendelkezik perbeli jogképességgel.

A Fővárosi Ítéltábla elutasítja az alperesnek a Fővárosi Törvényszék előtt a ... Kft. felszámolási iratanyagának a beszerzésére tett bizonyítási indítványát, mivel annak tartalma a perbeli jogvita elbírálása szempontjából irreleváns. A felszámolási eljárás jogerősen befejeződött, a cégjegyzékből a ... Kft. céget törölték. Ugyancsak irreleváns a felszámolási zárómérleggel és pályázati eljárással kapcsolatos alperesi okfejtés, mivel a felszámoló intézkedései és felszámolási eljárási cselekményei a jelen eljárásnak nem képezheti a tárgyát.

A Fővárosi Ítéltábla elutasítja továbbá az alperesnek a 2016. február 17-én tartott tárgyaláson a felperes korábbi törvényes képviselőjének, valamint az előszerződést ellenjegyző ügyvédnek a tanúkénti meghallgatását, mivel az szükségtelen, a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a perbeli jogvita elbírálható. Az alperes által a fellebbezésében az alperes személyes meghallgatását nem foganatosító elsőfokú bíróság intézkedését is sérelmezte, amellyel kapcsolatban a Fővárosi Ítéltábla rámutat arra, hogy az elsőfokú bíróság az ügyben három tárgyalást tartott, mindhárom tárgyalásra idézte az alperest, azonban az alperes személyesen egyik tárgyaláson sem jelent meg.

Érdemben az elsőfokú bíróság helyesen minősítette a perbeli szerződést végleges adásvételi szerződésnek, annak indokaival a Fővárosi Ítéltábla egyetértett.

A szerződő felek a szerződésükben a szerződés tárgyát helyrajzi számmal, besorolással, terület meghatározásával pontosan megjelölték. A szerződés 3. pontjában a vételárat pontosan meghatározták azzal, hogy annak kifizetését is rögzítették az 5. és a 6. pontban. Az adásvételi előszerződésnek nevezett okiratból a tulajdonjog átruházásának a szándéka is kitűnik, mert a felek abban állapodtak meg, hogy az eladó eladja, a vevő megveszi a szerződésben rögzített ingatlanokat. A szerződésben foglalt és kinyilvánított szándékot nem változtatja meg az a körülmény, hogy a felek a szerződésben a végleges adásvételi szerződés megkötésére későbbi időpontot tűztek.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtettekén túlmenően a szerződés 9. pontja azt tartalmazza, hogy a szerződő felek abban állapodnak meg, hogy a végleges adásvételi szerződést legkésőbb 2012. június 1. napjáig megkötik. 2012. június 1-jéig más szerződést a felek nem kötöttek, ugyanakkor az alperes 2012. augusztus 6-án ettől a szerződéstől elállt. A perbeli szerződés végleges adásvételi szerződés jellegét támasztja alá ez is, mert amennyiben a szerződésben meghatározott határidő anélkül telik el, hogy az ott meghatározott határidőn belül a végleges szerződés megkötésére sor kerülne, akkor az előszerződéstől nem kell külön elállni.

Az alperes fellebbezésben tett állításával szemben a szerződésből nem állapítható meg, hogy a felek tényleges akaratának része volt az ingatlanok belterületi ingatlanokká történő átminősítése, mert erre vonatkozóan még utalás sincs a szerződésben.

Nem kötelező tartalmi eleme az adásvételi szerződésnek az Inyvtv. 32. § (1) bekezdésének f)

pontjában szereplő nyilatkozat, ennek hiányában még érvényes az adásvételi szerződés és végső esetben bírósági eljárásban a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzést engedő eladói nyilatkozat jognyilatkozat pótlásával orvosolható.

Az alperes fellebbezésben tett állításával szemben nem amiatt érvénytelen az adásvételi szerződés, mert az nem tartalmazza az ingatlanok belterületbe történő bevonását, hanem azért érvénytelen, mert az az Ftv.-be ütközik, ahogy azt az elsőfokú bíróság a határozata indokolásában részletesen kifejtette.

A szerződésben szereplő zártkert és szántó megnevezésű ingatlanok belterületté történő átminősítésére nem került sor, ezért a felperesi jogelőd a 2011. december 28-án kelt adásvételi szerződéssel nem szerezhette meg ezen ingatlanok tulajdonjogát, az az Ftv. 6.§ (1) bekezdésébe ütközött, ezért érvénytelen szerződésnek minősül. A felperes keresetére és a Ptk. 237.§ (1) bekezdésére tekintettel az eredeti állapot helyreállításaként az elsőfokú bíróság megalapozottan kötelezte az alperest a 4.200.000 forint és annak késedelmi kamata felperes javára történő megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság 2015. március 16-án hozta meg az ítéletét, a ... Kft. céggel szemben a felszámolási eljárás ekkor még nem fejeződött be jogerősen.

A felperes a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (Gt.) alapján jött létre, működésére és megszűnésére a Gt. rendelkezései az irányadóak.

A Gt. 65.§-a értelmében a gazdasági társaság a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 62.§ (2) bekezdésének a) pontja értelmében a cégbíróság a céget hivatalból törli a felszámolási eljárást lefolytató bíróságnak a cég megszüntetéséről szóló, elektronikus úton megküldött jogerős végzése alapján.

A Székesfehérvári Törvényszék a 2015. február 26-án kelt és 2015. március 28-án jogerőre emelkedett ... számú végzésével fejezte be a ... Kft. cég felszámolását és hagyta jóvá a felszámolási zárómérleget. A ... Kft. jogelőd felperes törlésére 2015. március 28-án, azaz az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatalát követően került sor, ami azt jelenti, hogy a jogelőd felperesi társaságnak az elsőfokú eljárás befejezése után szűnt meg a perbeli jog- és cselekvőképessége.

A felperesi jogelőd ellen a felszámolási eljárás 2013. szeptember 30-án indult, ezért a felszámolási eljárás a Cstv. akkor hatályos rendelkezései alapján folyt le. Az irányadó Cstv. 52.§-ának (5) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a felszámolási zárómérlegben szereplő be nem hajtott követelések tekintetében a hitelezői követelések erejéig engedményezésnek (Polgári Törvénykönyv 328-330.§-ai) van helye azzal, hogy az ilyen követelésre a Polgári Törvénykönyv 331.§-a az irányadó.

A Ptk. 331.§-a azt mondja ki, ha a követelés jogszabály vagy hatósági rendelkezés folytán szállt át másra, azok eltérő rendelkezése hiányában az engedményezés szabályait kell megfelelően alkalmazni.

A Cstv. 60.§ (1) bekezdése szerint a bíróság a felszámolási zárómérleg és a vagyonfelosztási javaslat alapján végzéssel határoz a költségek viseléséről, a felszámoló díjazásáról, a hitelezők követelésének kielégítéséről, a pénzforgalmi számlák megszüntetéséről és a központi értéktár

megkeresésével az adós által kibocsátott értékpapírok érvénytelenítéséről, valamint kötelezi a felszámolót a még szükséges intézkedések megtételére. Ezzel egyidejűleg dönt a felszámolás befejezéséről és az adós megszüntetéséről, továbbá rendelkezik az adós leányvállalatának, illetve tröszt esetén a tröszt vállalatnak a megszüntetéséről is.

A fenti jogszabályi rendelkezésekkel összhangban a felperesi jogelőd felszámolója 2014. november 4-én engedményezési szerződéssel átruházta a perbeli követelést **felperesre**, amely a 2.1. pont szerint a 4.200.000 forint tőke utáni valamennyi járulékaira is kiterjedt. Az engedményezési szerződés így a tőkekövetelésen kívül - az alperes fellebbezésben tett állításával szemben - annak késedelmi kamatára is vonatkozik.

Az engedményezési szerződés 5.1. pontjában a felek azt rögzítették, hogy a követelés tulajdonjoga csak akkor száll át **felperesre**, amikor az ezzel kapcsolatos felszámolási eljárásban hozott zárómérleg jogerőre emelkedik. A Székesfehérvári Törvényszék ... számú végzése 2015. március 28-án emelkedett jogerőre, ami azt jelenti, hogy az engedményezett követelést ezzel a nappal szerezte meg **felperes**.

Az engedményezési szerződés alapján eljárásjogi szempontból a perbeli jogutódlás bekövetkezett, a Fővárosi Ítéltábla ezt a 2015. október 28-án kelt és 2015. december 14-én jogerőre emelkedett 4. sor- számú végzésével megállapította. A fent kifejtettek alapján a perbeli jogutódlás anyagi jogilag is megvalósult, ezért **felperest** a perbeli követelés joga megilleti.

Az alperes fellebbezésben tett állításával szemben nem a felperesi pozíció engedményezésére került sor, hanem a követelés engedményezésére, amit a Cstv. és a Ptk. is lehetővé tesz. Nem kell igazolni, hogy a felszámolási eljárás mely szakaszában és miként történt az engedményezés, ennek ellenére a felperes a másodfokú eljárásban ezt igazolta. Az engedményezési szerződés tartalma a jogelőd és a jogutód jogviszonyát rögzíti, azt jelen perben az alperes semmilyen jogcímen nem támadhatja. Az EBH2003. 868. számú elvi döntés szerint az engedményezési szerződés esetleges érvénytelensége az engedményezési szerződés alanyainak jogviszonyára hat ki, az érvénytelenség jogkövetkezményeit a közöttük fennálló jogviszonyban kell levonni. Az érvénytelenség az adós fizetési kötelezettségét nem befolyásolja. Mindez pedig az jelenti, hogy az engedményezési szerződést mindaddig érvényesnek kell tekinteni, amíg annak érvénytelenségét jogerős határozat nem mondja ki. A perbeli követelés nem személyhez kötött, ezért az engedményezés tárgya lehet. Mindezekre tekintettel a Pp. 157.§ g) pontja alapján a per megszüntetésének nincs helye.

A fentiekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján - a másodfokú eljárásra tekintettel kiegészített indokolással - helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239.§-a alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint kell a felperesnek a másodfokú eljárásban felmerült költségét megfizetnie. A Fővárosi Ítéltábla az ügyvédi munkadíj mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján mérlegeléssel, a ténylegesen kifejtett ügyvédi munkára tekintettel határozta meg.

Budapest, 2016. március 23. napján

Dr. Koday Zsuzsanna s.k.

Dr. Kurucz Zsuzsánna s.k.
előadó bíró

a tanács elnöke

Dr. Hercsik Zita s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő