

A Fővárosi Ítéletábra a Kilián Ügyvédi Iroda és a dr. Dencső Dávid ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a dr. Sándor Attila ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I. rendű, a II.r. alperes neve (II.r. alperes címe) II. rendű, a dr. Huszár Andrea jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata (1068 Budapest, Szófia u. 17.) III. rendű, a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (1067 Budapest, Eötvös u. 3.) IV. rendű, az Ékes Ügyvédi Iroda által képviselt V.r. alperes neve (V.r. alperes címe) V. rendű, a nem védekező Nemzeti Adó- és Vámhivatal (1144 Budapest, Gvadányi u. 69.) VI. rendű, a K. Kft. felszámoló által képviselt VII.r. alperes neve (VII.r. alperes címe) VII. rendű és a dr. Sándor Attila ügyvéd által képviselt VIII.r. alperes neve (VIII.r. alperes címe) VIII. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Fővárosi Törvényszék 2015. október 16. napján kelt 29.P.23.394/2014/31. számú ítélete ellen a felperes 35. és 40. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperes részére 100.000 (azaz százezer) Ft + áfa, a II. rendű alperes részére 100.000 (azaz százezer) Ft + áfa, a VIII. rendű alperes részére 75.000 (azaz hetvenötezer) Ft + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget, míg az V. rendű alperesnek 20.000 (azaz húsz ezer) Ft másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000 (azaz kétfélmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy I.rendű alperes neve I. rendű alperes, mint vevő és a II.rendű alperes neve II. rendű alperes, mint eladó között 2007. november 2. napján a **B. ...** szám alatti **hrs1, hrs2, hrs3** hrsz. alatt felvett ingatlanok tárgyában kötött adásvételi szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régii Ptk.) 200. § (2) bekezdése alapján jóerkölcsbe ütköző, valamint a régii Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján színlelt, így semmis. A semmisségre tekintettel kérte, hogy bíróság rendelkezzen az eredeti állapot helyreállításáról és a II. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzéséről az ingatlannyilvántartásba. A III-VII. rendű alpereseket ennek tüzésére kérte kötelezni.

Arra hivatkozott, hogy a jogügylet a tartalma és a felek által elérni kívánt cél miatt - amely cél az volt, hogy a perbeli ingatlanok tulajdonját a II. rendű alperestől vételár fizetése nélkül elvonják és az ingatlanok feletti rendelkezési jogosultságot **Sz. M.** szerezzék meg - a jóhiszeműség, tisztesség követelményeivel ellentétes, ekként a jó erkölcsbe ütközik. Álláspontja szerint a szerződés színleltisége folytán is semmis, ugyanis az adásvételi szerződés csupán azt a célt szolgálta, hogy a II. rendű alperes tulajdonát képező ingatlanokat **Sz. M.** a társaság vagyonából kivonja és azt saját

érdekkörébe tartozó személynek, így magának juttassa. Az I. rendű alperesnek sohasem volt valós ingatlan-szerzési szándéka, jognyilatkozataival kizárólag **Sz. M**-t segítette célja elérésében.

A szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti per megindításához fűződő jogi érdekelttségét arra alapította, hogy a II. rendű alperesi társaság tagjaként alapvető jogi érdeke fűződik a társaság vagyonának megőrzéséhez, a vagyonvesztés megakadályozásához, a társaság törvényes működéséhez. Hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság Gfv.IX.30.112/2011/4. számú határozatára, a 2/2010 (VI. 28.) PK véleményre.

A későbbiekben a felperes keresetét kiterjesztette, alperesként perbe vonta a **VIII.r. alperes neve**-t annak megállapítását is kérve, hogy I.rendű alperes neve I. rendű alperes, mint eladó és a **VIII.r. alperes neve** VIII. rendű alperes, mint vevő között a fenti ingatlanok tárgyában megkötött adásvételi szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:96. §-a alapján jóerkölcsbe ütköző, valamint a Ptk. 6:92. § (2) bekezdése alapján színlelt, így semmis. A semmisségre tekintettel kérte, hogy a bíróság rendelkezzen az eredeti állapot helyreállításáról és a II. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzéséről az ingatlan-nyilvántartásba. A III-VII. rendű alpereseket mindezek tûrésére kérte kötelezni.

Az I., II. és VIII. rendű alperesek érdemi ellenkérelmükben perbeli legitimáció hiányában a felperes keresetének az elutasítását kérték. Kifejtették, hogy a felperesnek a per tárgyává tett szerződések tekintetében nincs jogi érdekelttsége. A felperes a 2007. november 2-án kelt szerződés megkötésekor, a kereseti kérelem előterjesztésekor, de az ellenkérelem benyújtásának időpontjában sem rendelkezett olyan jogosultsággal, ami jogi érdekelttségét megalapozná. A felperes a II. rendű alperestől, mint ahogyan az I. rendű alperestől is független, kívülálló harmadik személy, a társaságnak nem tagja, nem ügyvezetője. Utaltak továbbá az EBH 2006/1529-es számú jogesetben foglaltakra. A kereset kiterjesztését követően arra hivatkoztak, hogy a **VIII.r. alperes neve** és az I. rendű alperes közötti szerződés kapcsán sincs jogi érdekelttsége a felperesnek, hiszen nem volt és nem is lesz tagja a VIII. rendű alperesnek.

A III. és IV. és az V. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték, jelzálogjoguk, illetve a keretbiztosítéki jelzálogjog fennmaradására figyelemmel.

A felperes kérte, hogy az elsőfokú bíróság függessze fel a per tárgyalását a Pécsi Ítéltábla előtt a II. rendű alperesi társaságban megszűnt tagsági jogviszonya miatt folyamatban levő Gfv.40.021/2015 számú ügy jogerős befejezésig. Az elsőfokú bíróság 26-os számú végzésével a felperes felfüggesztés iránti indítványát elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperes részére 200.000 Ft + áfa, összesen bruttó 254.000 Ft, a II. rendű alperes részére 200.000 Ft + áfa, összesen bruttó 254.000 Ft és a VIII. rendű alperes részére 150.000 Ft + áfa, összesen bruttó 190.500 Ft ügyvédi munkadíjat.

Az ítéletben megállapított tényállás szerint a II. rendű alperes tulajdonát képezték a **B. hrsz1** hrsz., **hrs2** hrsz. és a **hrs3** hrsz. alatt felvett ingatlanok.

A II. rendű alperesnek két önálló képviseleti joggal rendelkező ügyvezetője volt, **P. Gy.** és **Sz. M.** **P. Gy.** 2007. október 29. napján ingatlan adásvételi szerződést kötött a II. rendű alperes képviseletében eljárva **P. L**-val, a fent megjelölt ingatlanok vonatkozásában, mely ingatlanokat 280.000.000Ft keretbiztosítéki jelzálogjog terhelt.

2007. november 2. napján a II. rendű alperes szintén önálló képviseleti joggal rendelkező másik ügyvezetője, **Sz. M.** a tárgyi ingatlanok vonatkozásában az I. rendű alperessel ugyancsak szerződést kötött, és **P. Gy.** tudta nélkül ismételt eladta a perbeli ingatlanokat 150.000.000 Ft-ért az I. rendű

alperesnek, aki a vételárat 2008. április 30-ától kezdődően részletekben volt köteles megfizetni. Ezt követően az ügyvezetők az ingatlanokkal kapcsolatban több nyilatkozatot tettek, és az ingatlanok bérbe adásával kapcsolatban szerződéseket kötöttek.

A Szekszárdi Törvényszék 15.P.20.916/2009/168. sz. ítéletével megállapította, hogy a 2007. október 29. napján kötött szerződés, valamint ezen szerződésnek 2008. február 20. napján és 2008. november 18. napján kelt módosításai, valamint a **II.r. alperes neve** által 2008. február 4. napján tett tulajdonjog bejegyzését célzó egyoldalú nyilatkozat - egyebek mellett - semmis. A bíróság elrendelte - többek között - jelen per I. rendű alperese és a II. rendű alperes között 2007. november 2. napján létrejött szerződés alapján a tárgyi ingatlanok vonatkozásában az I. rendű alperes tulajdonjogának a bejegyzését.

A felperes az elsőfokú ítélet meghozatalakor nem volt tagja a II. rendű alperesnek, de az alperesek által nem vitatottan korábban a II. rendű alperes tagja volt.

A felperes keresete alapján az elsőfokú bíróság elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a felperes, mint a szerződést kötő feleken kívülálló harmadik személy rendelkezik-e perbeli legitimációval, keresetőségi joggal. A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 3. § (1) bekezdésének és a régi Ptk. 234. § (1) bekezdésének együttes értelmezésére, a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 10. pontjára, valamint a bírói gyakorlatra utalással kiemelte, hogy a szerződések érvénytelenségével kapcsolatos perindítási lehetőséget vagy a jogi érdekeltség (jogviszony) vagy a perlési jogosultságot biztosító törvényi (jogszabályi) felhatalmazás alapozza meg. A közvetlen jogi érdekeltség fennállásának megállapításához annak igazolása szükséges, hogy a felperes jogi helyzete, valamely jogviszonya a más személyek közötti szerződés érvénytelenségének megállapítása folytán valamilyen módon változik, a felperes más, kedvezőbb jogi helyzetbe kerül a szerződés érvénytelenségének megállapítása folytán.

A felperes e körben azzal érvelt, hogy a II. rendű alperesi társaság tagjaként alapvető jogi érdeke fűződik a társaság vagyonának megőrzéséhez, a vagyonvesztés megakadályozásához, a társaság törvényes működéséhez.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes jelenleg fenn sem álló tagsági jogviszonya az adásvételi szerződésekkel összefüggésben közvetlen jogi érdekeltséget, jogviszonyt nem jelent.

A következőkes bírói gyakorlat szerint a külső, harmadik személlyel szerződést kötő gazdasági társaságban a tagsági jogviszony a szerződéssel összefüggésben közvetlen jogi érdekeltséget nem eredményez, a „közvetett” érdekeltség - társaságbeli tulajdonosi jogviszony - általában a perindítást nem alapozza meg, a felperes vonatkozásában pedig még ez a közvetett érdekeltség sem áll fenn. Kitért arra is, hogy mivel a felperes keresetőségi joggal nem rendelkezik, hivatalból sem vizsgálható a szerződés érvénytelensége, mert ellenkező esetben a bírói gyakorlat keresetőségi jog kapcsán kialakított álláspontja teljes mértékben feleslegessé válna és megkerülhető lenne. A bíróságnak csak olyan esetben van hivatalból észlelési kötelezettsége, amikor olyan személy indítja meg a pert, aki keresetőségi joggal rendelkezik.

Mindezekre tekintettel az érvénytelenségre alapított kereseti kérelmeket, a felperes perbeli legitimációjának hiányában érdemi vizsgálat nélkül elutasította, mellőzve a felperes iratbeszerzésre, tanúmeghallgatásra előterjesztett bizonyítási indítványait.

A felperes tárgyalás felfüggesztésére vonatkozó indítványát azért utasította el, mert a felperes abban az esetben sem rendelkezne perbeli legitimációval, ha fennállna (illetve nem állna fenn) a tagsági

jogviszonya, vagyis amennyiben a Pécsi Ítéltábla a felperes fellebbezését alaposnak találta volna, akkor sem lenne keresetösségi joga jelen perben.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, melyben kezdetben annak megváltoztatását és keresetének helyt adó döntés meghozatalát kérte, majd az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítását indítványozta. Fellebbezésének indokaként hivatkozott az általa az elsőfokú eljárásban előadottakra, valamint arra, hogy az elsőfokú eljárásban előterjesztett bizonyítási indítványai elutasításra kerültek, így nem volt lehetősége álláspontját bizonyítani, mely alapot ad az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére.

Az V. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében a kereset teljesítését jelző jogja fennmaradása esetére nem ellenezte.

Az I-II. és a VIII. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték, mivel álláspontjuk szerint a felperesnek nincs keresetösségi joga.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és az abból levont jogi következtetése is helytálló, azzal a Fővárosi Ítéltábla is maradéktalanul egyetértett.

A felperes fellebbezésére tekintettel pusztán az alábbiakat emeli ki a másodfokú bíróság. Az EBH2006. 1529. szám alatt közzétett döntés azt a következtetést tartalmazza, mely szerint a gazdasági társaság tagja, részvényese nem jogosult a gazdasági társaság által kötött szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet előterjeszteni, mert arra a szerződő felek, illetőleg az jogosult, aki a szerződő felek körén kívül eső személy és a perhez fűződő jogi érdekét igazolja. A felperes jogi érdekeltiségét azzal kívánta alátámasztani, hogy mint a II. rendű alperesi társaság tagja, alapvető jogi érdeke fűződik a társaság vagyonának megőrzéséhez, a vagyonvesztés megakadályozásához, a társaság törvényes működéséhez. A felperes arra hivatkozott a másodfokú eljárás során, hogy ismét a II. rendű alperes tagjává vált. Ebben az esetben azonban igényét a társaság belső szervezeti rendjén belül kellett volna érvényesítenie, olyan döntés meghozatalát kellett volna kikényszerítenie, mely szerint a társaság indítson pert a szerződések érvénytelenségének megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása céljából. Abban az esetben pedig, ha tagsági jogviszonya nem állna fenn, a társaságtól elkülönült harmadik személyként az általa megjelölt okok nem alapozzák meg a perhez fűződő jogi érdekét. A fentiek irányadóak az I. és VIII. rendű alperes közötti adásvételi szerződés érvénytelensége tárgyában előterjesztett keresetre is.

A keresetösségi jog hiányában az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el a felperes bizonyítási indítványait. Nem sértett jogszabályt az elsőfokú bíróság akkor, amikor a keresetösségi jog hiánya miatt a szerződések érvénytelenségére bizonyítást nem folytatott le.

A fent kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban a felperes peresztes lett, ezért a régi Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére.

A felperes a régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a pereszteségére tekintettel köteles az I-II., az V.

és a VIII. rendű alperes javára a másodfokú perköltségüket megfizetni. Az alperesek másodfokú perköltsége az őket képviselő ügyvéd munkadíjából állt, amelyet a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján határozott meg, figyelembe vette a jogi képviselők által kifejtett ügyvédi tevékenységet.

A másodfokú bíróság megállapította, hogy a felperes 36.000 Ft-tal több kereseti illetéket rótt le, így kérelmére ezen illeték visszatérítésének van helye az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 80. § (1) bekezdés f) pontja alapján.

Budapest, 2018. február 14.

Dr. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.
előadó bíró

Dr. Csányi Terézia Katalin s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő