

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr. Horváth Antal ügyvéd által képviselt "**A**" Kft. (felperes címe) **felperesnek** dr. Ürmösi Árpád ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve I. r.** és dr. Kelemen Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kelemen Péter Máté ügyvéd) által képviselt "**B**" Rt. 16.) **II. r. alperesek** ellen adásvételi szerződés semmisségének megállapítása iránt indított perében a Zala Megyei Bíróság előtt 2007. szeptember 3. napján kelt 4.G.40.029/2007/10. számú ítélete ellen az I. r. alperes által 11. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyaláson meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy fizessen az államnak - az illetékügyben eljáró hatóság külön felhívására - 780.000. (Hétszáznyolcvanezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen a felperesnek 180.000. (Egyszáznyolcvanezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A Zala Megyei Bíróság a 2005. február 21. napján kelt és 2005. március 12-én jogerős végzésével az "**A**" Kft. felperes fizetéseképtelenségét megállapította, felszámolását elrendelte, és kijelölte a felszámolót.

A felperes adós ügyvezetőjeként "**C**" a még 2004. december 16. napján kötött előszerződések alapján 2005. március 15. napján két külön okiratban foglalt adásvételi szerződést kötött I.rendű alperes neve I. r. alperessel, aki megvásárolta a felperestől a társasház alapító okirat szerinti **helység 1-i** és hrsz-ú, ténylegesen **helység 1,** ... szám alatti társasházi lakásokat egyenként 6.500.000.- 6.500.000.- Ft-os vételáron. A megállapodás tartalmazta, hogy a lakások szerkezetkész állapotban vannak és a vevő

kötelezettséget vállalt arra, hogy az épület műszaki átadásáig a lakásokat olyan szintre emeli, hogy a műszaki állapot, a műszaki átadást és a használatbavételi engedély kiadását ne akadályozza. A 2005. március 15. napján kelt ... számú bevételi pénztárbizonylat szerint a vevő a felperes eladó részére 13 millió Ft-ot megfizetett. A társasházban lévő lakásokra az építésügyi hatóság a használatbavételi engedélyt nem adta ki, így a társasházi ingatlanok a **helység 1-i** Körzeti Földhivatalnál vezetett ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem kerültek. Ezért a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem került feltüntetésre, hanem a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem a, valamint a számon széljegyezve lett. Ezt megelőzően az eladó társasház alapítás iránti kérelme szintén széljegyzésre került, továbbá széljegyezve lett az **"D"** Rt. jelzálogjog, továbbá elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése iránti kérelme is. A 2007. június 21. napján kiállított hiteles tulajdoni lap másolat szerint a hivatkozott széljegyek időközben törlésre kerültek.

A vevő (I. r. alperes) a megvásárolt lakásokat 2005. március 16-án birtokba vette, majd a műszaki átadáshoz, illetve a használatbavételi engedély kiadásához még szükséges munkálatokat, így a glettelést, festést, járólapozást, csempézést, szerelvényezést, villanszerelést elvégeztette.

A Győri Ítéltábla a Gf.II.20.314/2006/4. számú végzésével a Zala Megyei Bíróság 2006. július 6. napján kelt 4.G.40.184/2005/20. számú ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróság a per újabb tárgyalásra utasította.

A megismételt eljárás során a felperes a végleges keresetében az I. r. alperessel 2005. március 15. napján kötött adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását kérte. Kifejtette, hogy a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló, többször módosított 1991. évi XLIX. törvény 34.§ (2) bekezdése értelmében a felszámolás kezdő időpontjától a gazdálkodó szervezet vagyonával kapcsolatos jognyilatkozatot csak a felszámoló tehet. Jelen esetben az adásvételi szerződések megkötésére a felszámolás kezdő időpontját, 2005. március 12. napját követően került sor. Így a szerződések az idézett jogszabályba ütköznek, ezért a Ptk. 200.§ (2) bekezdése értelmében semmisek. A szerződések megkötésekor az adós szándéka a hitelező kijátszására irányult, illetőleg a szerződésekkel az adós hitelezőjét előnyben részesítette, ezért másodlagos kereseti kérelmét a többször módosított Cstv. 40.§ (1) bekezdés a) és c) pontjára alapozta.

Az alapeljárásban előterjesztett az eredeti állapot helyreállítása iránti és a széljegyek törlésére vonatkozó földhivatali megkeresés iránti kereseti kérelmét a megismételt eljárásban már nem tartotta fenn.

Az I. r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, és egyúttal viszontkeresetet terjesztett elő. Elsődleges viszontkereseti kérelmében az előszerződések alapján a végleges adásvételi szerződések létrehozását kérte azzal, hogy a végleges szerződésben a vételárként 17.000.000,- Ft kerüljön megállapításra, mely összegből már 13.000.000,- Ft-ot korábban, a fennmaradó 4.000.000,- Ft-ot pedig a lakások befejezési munkálatainak elvégzésével megfizetett. Egyúttal kérte a földhivatal megkeresését tulajdonjogának bejegyzése érdekében. Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy az ingatlanok kulcsrakész befejezésével ráépítés jogcímén megszerezte a lakásingatlanok 25/100 arányú tulajdoni illetőségét. Ezt követően az ekképp létrejött közös tulajdon megszüntetését kérte oly módon,

hogy a bíróság megváltási árat 13.000.000,- Ft összegben határozza meg, és állapítsa meg, hogy ezt az összeget már megfizette a felperesnek.

A korábbi harmadlagos jogcímet, a jogalap nélküli gazdagodást nem tartotta fenn.

A felperes az I. r. alperes viszontkeresetének elutasítását kérte. Álláspontja szerint a Cstv. 47.§ (1) bekezdése alapján a felszámoló jogosult az adós által kötött szerződéseket azonnali hatállyal felmondani, vagy ha a felek egyike sem teljesített szolgáltatást, akkor a szerződéstől a felszámoló elállhat. Az alperes másodlagos viszontkereseti kérelme vonatkozásban kifejtette, hogy a 2005. március 15. napján kelt adásvételi szerződések a perbeli ingatlanok szerkezetkész állapotát jelölik meg, ezért az azokon végzett építőmesteri munkálatokat nem lehet közös tulajdont keletkeztető építkezésnek tekinteni, ezért mind a közös tulajdon megállapítása, mind az annak megszüntetése iránti viszontkereseti kérelme megalapozatlan.

A II. r. alperes a felperes keresetének teljesítését nem ellenezte, azonban az I. r. alperes viszontkeresetének elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a 2007. szeptember 3. napján kelt 4.G.40.029/2007/10. számú ítéletében megállapította, hogy a felperes és az I. r. alperes által a **helység 1** 2005. március 15. napján a **helység 1-i** és a hrsz. alatti ingatlanra megkötött adásvételi szerződések semmisek. A II. r. alperest ennek türéseire kötelezte.

Az I. r. alperes keresetét (helyesen: viszontkeresetét) elutasította, és kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 300.000.- Ft, a II. r. alperesnek 70.000.- Ft perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 1.560.000.- Ft feljegyzett kereseti illetéket.

Megállapította, hogy I.rendű alperes neve I. r. alperes a 2005. március 15. napján két külön okiratban foglalt adásvételi szerződéssel megvásárolta az "A" Kft. „f.a.” eladótól a **helység 1-i ...** és hrsz-ú lakásingatlanokat. A vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy a szerkezetkész állapotban megvásárolt lakásokat az épület műszaki átadásáig oly mértékben elkészíti, hogy a lakás állaga a műszaki átadást és a használatbavételi engedély kiadását ne akadályozza. A vevő a 13 millió Ft-os vételárat 2005. március 15. napján megfizette. A vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme a tulajdoni lapon széljegyzésre került. Az ingatlanokat a vevő 2005. március 16. napján birtokba vette, majd elvégezte azokat a munkálatokat, amelyek a műszaki átadáshoz, illetőleg a használatbavételi engedély kiadásához szükségesek voltak.

Kifejtette, hogy a Cstv. 34.§ (2) bekezdése értelmében a felszámolás kezdő időpontja után (amely időpont a felszámolást elrendelő végzés jogerőre emelkedésének napja, jelen perben 2005. március 12.) a társaság vagyonával kapcsolatos jognyilatkozatot kizárólag a felszámoló tehet, ezért a társaság ügyvezetője 2005. március 15. napján az adásvételi szerződések megkötésére már nem volt jogosult, így e szerződések a Cstv. 34.§ (2) bekezdésébe ütköző voltak miatt a Ptk. 200.§ (2) bekezdése értelmében semmisek.

Az I. r. alperes viszontkeresete tárgyában az elsőfokú bíróság az elutasító rendelkezését azzal indokolta, hogy a Cstv. 47.§ (1) bekezdése alapján a felszámoló jogosult egyoldalúan és azonnal gyakorolni a szerződés megszüntetési jogát, ezért jogosult a végleges szerződés megkötését is megtagadni. A ráépítéssel történő tulajdonszerzés körében pedig azt rögzítette, hogy annak feltételei hiányoznak, ezért a közös tulajdon megállapítása iránti kérelem megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. r. alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a felperes keresetének elutasítását, egyúttal a viszontkeresetének helyt adó döntés meghozatalát kérte. A fellebbezési tárgyaláson előadta, hogy az elsőfokú ítéletnek a 2005. március 15. napján kötött adásvételi szerződések semmisségét megállapító rendelkezését nem kifogásolja, e körben csupán azt sérelmezi, hogy az elsőfokú bíróság nem intézkedett az eredeti állapot teljes egészében történő helyreállításáról, ugyanis álláspontja szerint a felperest az általa kifizetett vételár visszafizetésére kellett volna kötelezni. Emellett továbbra is fenntartotta, hogy az I. r. alperes nem karbantartási és korszerűsítési munkálatokat végzett, hanem a beruházásával új lakásokat alakított ki, ezért a ráépítés jogcímén tulajdonszerzés megállapítható.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helyben hagyására irányult.

A II. r. alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Előrebocsátja az ítélőtábla, hogy az elsőfokú határozatot a Pp. 253.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

Az így elbírált fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azonban az ítélőtábla az elsőfokú ítélet indokolásában foglaltakkal maradéktalanul nem értett egyet.

Az ítélőtáblának az I. r. alperes fellebbezése folytán abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felszámolás kezdő időpontját - jelen esetben a felszámolást elrendelő végzés jogerőre emelkedését - követően a felszámolás alatt álló adós gazdasági társaságnak képviseleti joggal már nem rendelkező ügyvezetője által megkötött szerződéses nyilatkozatoknak melyek a jogkövetkezményei.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében felhívott, a többször módosított csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló a 1991. évi XLIX. törvény (továbbiakban Cstv.) 34.§ (2) bekezdésének helyes értelmezésével helyesen állapította meg, hogy a felszámolás kezdő időpontját követően az adós gazdasági társaság vagyonával kapcsolatos jognyilatkozatot csak a felszámoló tehet. Ennek kapcsán az ítélőtábla arra mutat rá, hogy ilyen esetekben a felszámolót megillető képviseleti jog nem a tagok döntésén, hanem a bíróság kijelölő határozatán alapul. (BDT.2007.1558, Legfelsőbb Bíróság Gfv.XI.30.131/2007/6. szám)

A gazdasági társaság vagyonának fogalmát a Cstv. 4.§ (1) bekezdése határozza meg, melynek értelmében a felszámolási eljárás körébe tartozik a gazdálkodó szervezet minden vagyona, amellyel a felszámolási eljárás kezdő időpontjában rendelkezik, továbbá az a vagyon, amelyet ezt követően az eljárás tartama alatt szerez. Az adós gazdasági társaság vagyona a felszámolás elrendelését követően felszámolási vagyonná válik.

Tévedett az elsőfokú bíróság a jogkövetkezmények levonását illetően, amikor az ítélet rendelkező részében a 2005. március 15. napján kötött adásvételi szerződések semmisségét állapította meg. Az állandó és következetes bírói gyakorlat szerint a felszámolás kezdő időpontja után a nem a felszámoló által tett, a gazdálkodó szervezet vagyonával kapcsolatos jognyilatkozat a Cstv. 34. § (2) bekezdésébe, azaz kógens jogszabályi rendelkezésébe ütközik, megsértéséhez azonban a törvény más jogkövetkezményt fűz. A speciális jogkövetkezmények hiánya ellenére a semmisség, mint általános jogkövetkezmény nem állapítható meg, mert a korábban képviseletre jogosult vezető tisztségviselő a felszámolás kezdő időpontja után álképviselőnek minősül, cselekménye, nyilatkozata a képviseltet nem köti, ezért a szerződés a képviselt adós és a harmadik személy között nem jön létre. Egy létre nem jött szerződésre pedig a semmisség, mint az érvénytelenség abszolút formája, illetve a hatálytalanság fogalmak nem értelmezhetőek. Az álképviselő ténylegesen megtett (létező) jognyilatkozata pedig érvénytelen, mivel a képviselt nevében tett olyan nyilatkozatot, amire a képviselt adós szándéka nem terjedt ki (akarati hiba).

A hatályos Ptk. a létre nem jött szerződések jogkövetkezményeit nem szabályozza, ugyanakkor amennyiben a szerződés létrejötte hiányában történt teljesítés, annak létező szerződés hiányában nincs jogalapja, ilyen esetben a jogalap nélküli gazdagodás (Ptk.361.§.), illetve a jogalap nélküli birtoklás szabályai az irányadóak a felek közötti elszámolás vonatkozásában. (BDT2007.1610, Győri Ítéltábla 1/2006. (XII. 1.) kollégiumi véleménye)

A felperes felszámolás alatt áll, így az I.r. alperes jelen per keretei között a kifizetett vételár és beruházásai elszámolását alappal nem kérhette, követelését a felszámolási eljárás keretében hitelezői igényként érvényesítheti. (többször módosított Cstv.38.§. (3) bekezdése)

Figyelemmel arra, hogy az I. r. alperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet semmisséget megállapító rendelkezését nem támadta, a másodfokú bíróság azt nem változtathatta meg, ezért csupán az ítélet jogi indokolását a fent kifejtettekkel helyesbítette.

Helyesen határozott az elsőfokú bíróság az I. r. alperes viszontkereseti kérelmének elutasításáról. A Ptk. 208.§ (5) bekezdésének harmadik fordulta csak abban az esetben engedi meg a végleges szerződés megkötésének megtagadását, ha az előszerződés létrejötte után elállásnak, vagy felmondásnak lenne helye. Jelen esetben a kívánt feltételek fennállnak, mert a Cstv. 47.§ (1) bekezdése, mint speciális szerződés megszüntetési rendelkezés biztosítja a felszámoló számára a felszámolási eljárás gyors befejezhetősége és a veszteségek csökkentése érdekében az egyoldalú és azonnali szerződésmegszüntetés jogát, nevezetesen az azonnali hatályú felmondást, illetve az elállást. Ez a jog a már megkötött előszerződések vonatkozásában is megilleti a felszámolót. (BH1996.611) Mindezek alapján nem volt törvényes lehetőség a végleges létrehozására a Ptk.208.§. (3) bekezdése alapján sem.

Helytálló az elsőfokú bíróság álláspontja a másodlagos viszontkereseti kérelem, a ráépítéssel történő tulajdonszerzés kapcsán is. Helyesen rögzítette, hogy a PK. 7. számú állásfoglalás III. pontjában rögzített feltétele, az épület szerkezetét érintő munkálatok elvégzése. A perbeli esetben ezek nem történtek meg. A perben kihallgatott tanúk kizárólag olyan munkavégzésről számoltak be, amelyek nem valósítottak meg szerkezetet érintő munkákat, ezért kizárt a ráépítéssel való tulajdonszerzés megállapítása. E körben utal arra az ítélet tábla, hogy az adásvételi szerződések is kifejezetten azt rögzítik, hogy a lakások szerkezetkész állapotban vannak, a vételár is erre figyelemmel került megállapításra, az ingatlanokon csak a használatbavételi engedély kiadásához szükséges munkálatokat kell elvégezni.

A fellebbezésben előadottak ezért az elsőfokú ítélet fellebbezett részének megváltoztatására nem adtak alapot.

A másodfokú eljárásban is peresztes I. r. alperes a Pp. 239.§ folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles a jogi képviselővel eljáró felperes másodfokú perköltségét megfizetni. Az ügyvédi munkadíj áfát is magában foglaló összegét az ítélet tábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja, valamint (5) és (6) bekezdései alapján a perérték és a kifejtett jogi képviseleti tevékenység mérlegelésével állapította meg.

Az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a peresztes I. r. alperes a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13.§ (2) bekezdése és a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az államnak megfizetni.

G y ő r , 2008. május 14.

Dr. Szalai György sk.

Dr. Hammer Sándor sk.

Dr. Farkas Attila sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: