

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Czudar Sándor ügyvéd (2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 13.) által képviselt felperesnek a dr. Takács Tibor ügyvéd (8900 Zalaegerszeg, Kisfaludy u. 15.) által képviselt I. r. és II. r. alperes elleni felmondás érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Nógrád Megyei Bíróság 2007. november 21-én kelt 16.G.20.963/2007/6. számú ítélete ellen az alperesek által előterjesztett fellebbezés és a felperes által benyújtott csatlakozó fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben - a perköltségre is kiterjedően - megváltoztatja, az I. r. és a II. r. alperes közötti vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelmet elutasítja; az ítélet rendelkező részéből mellőzi a II. r. alperes javára bejegyzett vételi jog törlése iránti földhivatali megkeresésére vonatkozó rendelkezést; egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek mint együttes jogosultaknak 2.230.837 (kétmillió-kétszázharmincezer-nolcszázharminchét) forint első- és másodfokú együttes perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. r. alperesi társaságot (korábbi elnevezése 1994. május 3-án jegyezték be a cégjegyzékbe. 2005. január 15-től egyedüli tagja a perben nem álló Kft.

A cégnyilvántartás adatai szerint a társaság 2001. október 9-től 2004. július 14-ig felszámolás alatt állt, ezen időtartam alatt képviselőre a felszámoló nevében felszámolóbiztos volt jogosult.

A felszámolási eljárásnak a társaság megszüntetése nélkül történt befejezését követően 2005. január 15-től a társaság képviselője volt ügyvezetőként, majd 2006. január 31-től, végelszámolóként.

(A cégnyilvántartás adataiból megállapíthatóan az I. r. alperes 2008. március 13-ától ismételten felszámolás alatt áll.)

I. r. alperes a 2006. augusztus 1-jén kelt bérleti szerződéssel 2006. augusztus 1. napjától 2007. december 30-ig határozott időre bérbe adta a felperesnek a helyrajzi szám alatti 2 hektár 198 négyzetméter alapterületű major megjelölésű külterületi ingatlant. A felek a bérleti díj összegét 2006. évre 200.000 forint/hó + áfa, 2007. évre 130.000 forint/hó + áfa összegben határozták meg.

A szerződés 6. pontja szerint a felperes a 2007. évi bérleti díjat 2007. január 30-ig átutalással volt köteles megfizetni I. r. alperes részére „annak számlája alapján”.

A 17. pont értelmében I. r. alperest abban az esetben is megillette a szerződés azonnali hatállyal írásban történő felmondásának joga, ha a felperes bérlő a bérleti díj megfizetését elmulasztja és „a fizetési kötelezettségének felszólítás ellenére 8 napos határidő alatt sem tesz eleget”.

Az okirat 19. pontjában az I. r. alperes a bérleményre 2007. december 31. napjáig 6.000 000 forint + áfa vételáron vételi jogot biztosított a felperes javára, egyebek mellett rögzítve azt is, a vételi jog gyakorlása esetén a kifizetett bérleti díj a vételárba beszámításra kerül. A felperes vételi jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó I. r. alperesi nyilatkozatot a szerződés nem tartalmaz, az az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre.

A bérleti szerződést az I. r. alperes képviselőjében írta alá.

Felperes a 2006. évi 1.200.000 forint bérleti díjról 2006. szeptember 21-én P.2006/5. számon kiállított számla alapján 2006. október 9-én „számla részteljesítése” jelöléssel 300.000 forintot, majd 2006. december 29-én bérleti díj jelöléssel 500.000 forintot átutalt.

A 2007. évi 1.872.000 forint bérleti díjról 2007. január 23-án került kiállításra a P.2007/1. számú számla 2007. január 31-i esedékességgel. A számla szállítóként az I. r. alperest és bankszámláját, vevőként az I. r. alperest tünteti fel a helyrajzi számú ingatlan szerződés szerinti 2007. évi bérleti díja megjelöléssel. A számlán kiállítóként a bélyegző lenyomata és fölötte aláírása szerepel.

2007. február 22-én az I. r. alperes céges levélpapírján küldött írásbeli fizetési felszólításban felhívta felperest, a P.2006/5. számú számlából eredő 400.000 forint, valamint a P.2007/1. számú számlából eredő 1.872.000 forint 8 napon belüli átutalására.

A felszólítást a felperes 2007. március 2-án vette át.

A felperes által történt átutalás alapján 2007. március 12-én az I. r. alperes bankszámláján „..... bérleti díj” címén 400.000 forint került jóváírásra.

2007. március 14-én felperes visszaküldte I. r. alperesnek a P.2007/1. számú számlát arra hivatkozással azt nem áll módjában befogadni, mert azon a feliratú bélyegzőlenyomat található. Egyúttal „azonos tartalommal, helyes bélyegzővel ellátott helyesbített számla” megküldését kérte.

Az I. r. alperes jogi képviselője útján 2007. március 26-án kelt levelében közölte felperessel, a 2006. augusztus 1-jén megkötött bérleti szerződést annak 17. pontja alapján rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal megszünteti. A felmondás indokát abban jelölte meg, hogy a 2007. február 22-én kelt, március 2-án átvett fizetési felszólításnak felperes 8 napon belül nem tett eleget. Egyebekben felszólította felperest a bérlemény három napon belüli birtokbaadására, valamint a 2007. január 1-től a rendkívüli felmondás közléséig terjedő időszakra járó bérleti díj arányos részének haladéktalan megfizetésére.

A levelet I. r. alperes 2007. április 17-én vette át.

Felperes jogi képviselője útján 2007. április 17-én kelt válaszlevelében közölte, a rendkívüli felmondást nem fogadja el, érvénytelennek tekinti, élni kíván a bérleti szerződés szerinti vételi jogával. Vitatta az azonnali hatályú felmondás bérleti szerződésben írt feltételeinek fennálltát. Állította, a 2007. évi bérleti díjról kiállított számla befogadásra alkalmatlan volt, mert azon nem az I. r. alperes bélyegzője, illetve képviselőjének aláírása szerepelt. I. r. alperes annak ellenére nem küldött megfelelő számlát, hogy azt telefonon több alkalommal is kérte, majd pedig a számlát 2007. március 14-én visszaküldte. Az I. r. alperes így jogosulti késedelembe esett, ami a felperes késedelmét kizárja. Utalt arra is, a 2007. február 22-i fizetési felszólítás semmiféle joghatás kiváltására nem volt alkalmas, mert azt sem a felperes képviselője, hanem írta alá.

A levél tartalmazza azt is, felperes ügyvédi letétbe helyezte a 2007. évi bérleti díj összegét, átutalásának feltétele a számviteli előírásoknak megfelelő számla kiállítása.

Az I. r. alperes jogi képviselője útján 2007. május 2-án kelt válaszlevelében közölte felperessel, a 2007. évi bérleti díjról kiállított számlát meghatalmazás alapján

jogszerűen írta alá, a számla megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, a rendkívüli felmondás érvényes, a bérleti szerződés és az abban alapított vételi jog 2007. április 17-i hatállyal megszűnt. Az utóbbi levélhez mellékelte, 2006. január 31-én kelt meghatalmazás szerint az I. r. alperes végelszámolója feljogosítottaot arra, hogy a helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó bérleti jogviszony körében az I. r. alperes képviselőjében eljárjon.

2007. május 2-án az I. r. alperes, mint adós és zálogkötelezett valamint a II. r. alperes mint kölcsönt nyújtó és zálogjogosult közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződést és zálogszerződést kötöttek. Az okirat szerint a II. r. alperes 2007. május 14-én hat hónapos futamidőre 14.000.000 forint kölcsönt folyósít az I. r. alperesnek, a felek a kölcsön és járulékaik erejéig önálló zálogjogot alapítanak a II. r. alperes javára az I. r. felperes tulajdonában álló helyrajzi számú ingatlanra, amelynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az I. r. alperes a szerződés aláírásával hozzájárul. A szerződés egyebek mellett azt is rögzíti, az ingatlan kényszer értékesítési értéke 24.800.000 forint, az értékbecslést a készítette.

Ugyanezen a napon, 2007. május 2-án az I. r. alperes mint adós és a II. r. alperes, mint hitelező egy további szerződést is kötöttek, amelyben 2007. május 2-től 2007. november 20-ig 14.000.000 forint vételáron vételi jogot alapítottak a II. r. alperes javára az I. r. alperes tulajdonában lévő helyrajzi számú ingatlanra. Az okiratban I. r. alperes feltétel nélkül hozzájárult a II. r. alperes vételi jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

A II. r. alperes zálogjogát 2007. május 3-i hatállyal, vételi jogát 2007. május 7-i hatállyal bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes számla alapján 2007. június 4-én átutalta I. r. alperes részére a 2007. január 1-től április 17-ig terjedő időszakra járó 556.400 forint összegű bérleti díjat.

A felperes 2007. május 9-én előterjesztett, utóbb 2007. június 4-én módosított keresetében az I. r. alperes azonnali hatályú felmondása érvénytelenségének, az I. r. és a II. r. alperesek közötti 2007. május 2-án kelt kölcsönszerződés, zálogszerződés, valamint a vételi jogot alapító szerződés semmisségének megállapítását, továbbá, a helyrajzi számú ingatlanra opciós joga bejegyzésének elrendelését kérte. Egyebek mellett előadta, a perbeli bérleti szerződés alapján I. r. alperes a 2007. évi bérleti díjról olyan számlát küldött részére, amelyet nem a képviselője írt alá és amelyen a bélyegzője szerepelt. A számla nem felelt meg a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 167. § (3) bekezdésében foglaltaknak, befogadásra alkalmatlan volt, arra pénzügyi teljesítés nem történhetett. A megfelelő számla megküldése érdekében telefonon többször

egyeztetett az I. r. alperessel, majd miután az egyeztetés nem vezetett eredményre, a számlát visszaküldte helyesbített számla megküldését is kérve. Az I. r. alperes a helyesbített számla megküldése helyett azonnali hatállyal felmondta a bérleti szerződést. A felmondás azonban érvénytelen, mert I. r. alperes azzal, hogy felhívás ellenére nem állított ki szabályszerű számlát, a Ptk. 302. § b) pontja szerinti jogosulti késedelembe esett, ami a Ptk. 303. § (3) bekezdése alapján a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja.

Az I. r. alperes rosszhiszeműen járt el, magatartása ellentétes a Ptk. 4. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakkal, mindezekre tekintettel azonnali hatályú felmondása érvénytelen, a perbeli ingatlanra a bérleti szerződés szerinti vételi jog felperest továbbra is megilleti.

A kereseti előadás szerint továbbá az I. r. és a II. r. alperesek közötti szerződések, jogügyletek valójában a felperes kijátszására irányultak, színleltek és így a Ptk. 207. § (4) bekezdése értelmében semmisek. E körben kifejtette azt is, I. r. alperes, a keresettel támadott szerződéseket azt követően kötötte meg II. r. alperessel, hogy jogi képviselője útján tudomására jutott, felperes vitatja az azonnali hatályú felmondás jogszerűségét, a bérleti díjat szándékában áll kifizetni, annak összegét ügyvédi letétbe helyezte, élni kíván vételi jogával. Életszerűtlen, hogy a végelszámolás alatt álló I. r. alperes részére II. r. alperes 14.000.000 forint kölcsönt nyújtson, fedezetként egy olyan ingatlant elfogadva, amelyet nem is ismer, továbbá anélkül, hogy a hitelkihelyezés alapvető feltételét jelentő ingatlan értékbecslést korábban elvégezték volna. Utalt arra is, a perbeli szerződések megkötése során a II. r. alperes képviseletében eljáró ugyanaz a személy, aki az I. r. alperes képviseletében eljáró felszámolóbiztosként a perbeli ingatlant neki bérbe adta és arra opciós jogot engedett számára.

Perköltségigényét a kereseti illeték, továbbá 14.000.000 pertárgyérték alapul vételével 10 % mértékű, az áfát is tartalmazó ügyvédi munkadíjban jelölte meg csatolva a megbízási szerződést.

Alperesek a kereset elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását kérték.

Előadták, az azonnali hatályú felmondás érvényes, így annak alapján a felperes és az I. r. alperes közötti bérleti szerződés 2007. április 17-i hatállyal megszűnt. Az 1992. évi LXXIV. törvény (Áfa tv.) 13. § (1) bekezdés 16. pontjában foglaltakra utalva állították, a cégszerű aláírás a számlának nem érvényességi kelléke. A 2007. évi bérleti díjról kiállított számla megfelelt a jogszabályi rendelkezéseknek, ez a felperes számára beazonosítható volt. Egyebekben a keresetlevélből is megállapíthatóan, felperes előtt nyilvánvaló volt, hogy a számla az I. r. alperestől származik. Felperes fizetési kötelezettségének a szerződésben rögzített határidőig nem tett eleget. A számlával szemben felhozott felperesi kifogások nem alkalmasak fizetési késedelme kimentésére. E körben utaltak a BH.1986.68. és BH.1992.122. számú határozatokban foglaltakra. Vitatták, hogy a számlával összefüggésben a kereseti előadás szerinti egyeztetésekre telefonon sor került volna. Ezzel szemben állították, I. r. alperes csak a 2007. március 14-i felperesi levélből szerzett tudomást arról, hogy felperes a számlát nem tartja megfelelőnek.

Hangsúlyozták azt is, felperes már a 2006. évi bérleti díj fizetési kötelezettségének sem tett eleget határidőben, tartozását e részében is csak a 2007. március 2-án átvett fizetési felszólításban megjelölt 8 napos határidő lejárta után, 2007. március 12-én fizette meg. Önmagában ez a körülmény is megalapozta a rendkívüli felmondást.

Alperesek állították, a közöttük létrejött szerződéseket nem színeltek, ezt igazolja, hogy a kölcsönszerződés teljesezésbe ment, annak alapján az I. r. alperes a kölcsön összegét megkapta a II. r. alperestől. Előadták, I. r. alperes azért vette fel a kölcsönt, hogy a 2006. január 31. óta tartó végelszámolását be tudja fejezni. A perbeli ingatlan megfelelő fedezetet nyújtott a kölcsön igénybevételére, amit a felperesi előadással szemben az elvégzett ingatlanforgalmi értébecslés is igazol, amire egyebekben maga a kölcsönszerződés is utal.

Az I. r. alperes egyebekben arra is utalt, miután felperes 2007. április 17-től jogcím nélkül tartja birtokában a perbeli ingatlant, a használat ellenértékére igényt tart, amelyet viszontkereset útján kíván érvényesíteni.

A 2007. november 21-i tárgyaláson az alperesi jogi képviselő érdemben felszólalt, majd úgy nyilatkozott, nincs egyéb előadni valója. Viszontkereset előterjesztésére nem került sor.

Az elsőfokú bíróság 2007. november 21-én kelt 16.G.20.963/2007/6. számú ítéletével megállapította az I. r. alperes rendkívüli felmondása és az I. r. alperes és a II. r. alperes között 2007. május 2. napján létrejött vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségét, továbbá, hogy a bérleti jogviszony fennállására tekintettel a felperes 2007. évre vonatkozó további 1.315.600. forint bérleti díjat az I. r. alperesnek haladéktalanul köteles megfizetni.

Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte az illetékes földhivatalt a perbeli ingatlanra a II. r. alperes javára bejegyzett vételi jog törlése iránt.

Az I. r. alperest a felperes részére 615.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította és felperest az I. r. alperes javára 480.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte.

Ítélete indokolásában az elsőfokú bíróság a 2000. évi C. törvény 167. §-ának a 2003. évi LXXXV. törvény 43. § (1) bekezdésével megállapított (3) bekezdésében, a 2006. évi V. törvény 9. § (1) bekezdésében, a 2006. évi IV. törvény 29. § (3) bekezdésében, illetve a korábban hatályban volt 1997. évi CXLIV. törvény 40. § (3) bekezdésében foglaltakra utalva rámutatott, az I. r. alperes által kiállított számlát I. r. alperes képviselőjének,nek kellett volna aláírnia és azon az I. r. alperes bélyegzőjének kellett volna szerepelnie. Erre tekintettel pedig a felperes megalapozottan kérte a aláírásával és a bélyegző lenyomatával kiállított számla kicserélését. Az I. r. alperes felhívás ellenére sem állította ki a 2000. évi C. törvény 167. § (3) bekezdésének megfelelő számlát, ezért a Ptk. 302. § b) és c) pontja szerinti jogosulti késedelembe esett, ami a Ptk. 303. § (3) bekezdése alapján a felperes, mint kötelezett egyidejű késedelmét kizárta. E körben továbbá kifejtette

azt is, a 2006. évi bérleti díjból még fennmaradó 400.000 forint hátralék megfizetésére irányuló I. r. alperesi fizetési felszólítást felperes 2007. március 2-án vette át, a 8 napos fizetési határidő utolsó napja szombati napra esett. E napon a bankok zárva voltak, a teljesítési határidő a Pp. 103. § (4) bekezdése szerint is csak a következő munkanapon, 2007. március 12-én járt le. Felperes ezen a napon fizetési kötelezettségének eleget tett. Mindezekre figyelemmel a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására a szerződés 17. pontjában meghatározott feltételek hiányában került sor. Ezért a rendkívüli felmondás érvénytelen, erre figyelemmel felperes 2007. évre további 1.315.600 forint bérleti díjat tartozik megfizetni I. r. alperesnek.

A továbbiakban az ítélet indokolása rögzíti, a 2007. április 17-i felperesi levélből „az alperesek képviselője” tudomást szerzett arról, hogy felperes rendelkezésére áll a bérleti díj fedezete, azt ki akarja fizetni és élni kíván opciós jogával. Az I. r. alperes csalárd módon járt el, amikor 2007. május 2-án a II. r. alperessel vételi jogot alapító szerződést kötött, ezért ez a szerződés érvénytelen.

Egyebekben az elsőfokú bíróság az I. r. és a II. r. alperes közötti kölcsönszerződés és önálló zálogszerződés színleltségét és így semmisségét nem találta megállapíthatónak. Rámutatott, a végelszámolás alatt álló felperesi társaság jogai és kötelezettségei megegyeznek az egyéb gazdálkodó szervezeteket megillető jogokkal és kötelezettségekkel így a szerződéses szabadság polgári jogi alapelve az I. r. alperesi társaságra nézve is irányadó. Az alperesek közötti kölcsönszerződés és önálló zálogszerződés teljesezésbe ment. Mindezeket figyelembe véve felperes megalapozatlanul hivatkozott ezen szerződések színleltségére.

Az indokolás szerint továbbá a felperes 6.000.000 forint erejéig tekintendő pernyertesnek, ezért az I. r. alperes a csatolt megbízás szerződés alapján 10 % mértékű, 600.000 forint összegű, az áfát is tartalmazó munkadíjat és 15.000 forint kereseti illetéket tartozik megfizetni részére. Ugyanakkor az I. r. alperes 8.000.000 forint tekintetében pernyertesnek tekintendő, ezért felperes a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja szerinti, az áfát is tartalmazó ügyvédi munkadíjból álló perköltséget tartozik megfizetni részére. Ezt meghaladóan a felek egyéb perköltségeiket a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján maguk viselik.

Az ítélettel szemben az alperesek fellebbezést, a felperes csatlakozó fellebbezést terjesztettek elő.

Az alperesek fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítélete keresetnek helyt adó rendelkezésének megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását kérték. Korábbi perbeli nyilatkozataikat lényegében megismételve hangsúlyozták, az I. r. alperes által kiállított számla maradéktalanul megfelelt a jogszabályok rendelkezéseinek, a cégszerű aláírás nem érvényességi feltétel. Egyebekben pedig az azonnali hatályú felmondás önmagában a 2006. évi bérleti díjfizetési kötelezettség késedelmes teljesítésére figyelemmel is érvényes. A 4/2006.(IX.28.) SZMM rendelet 2. § a) pontja értelmében 2007. március 10-e

munkanapnak minősült, így a fizetési felszólítás szerinti fizetési határidő ezen a napon lejárt, a Munka Törvénykönyvének 125. §-a értelmében a szombat egyébként sem minősül munkaszüneti napnak. Mindezeket figyelembe véve tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az I. r. alperes rendkívüli felmondásának érvénytelenségét állapította meg.

Állították, ugyancsak tévedett az elsőfokú bíróság az alperesek közötti 2007. május 2-i vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségét illetően. Vitatták, hogy a szerződés megkötése során az I. r. alperes csalárd módon járt volna el. Hangsúlyozták azt is, az elsőfokú bíróság kizárólag az I. r. alperes eljárását minősítette csalárdnak, a Ptk. 207. § (4) bekezdése szerint ugyanakkor a felek titkos fenntartása vagy rejtett indoka a szerződés érvényessége szempontjából közömbös.

I. r. alperes kifogásolta azt is, annak ellenére, hogy érdemi ellenkérelmében utalt arra, felperessel szemben viszontkeresetet kíván előterjeszteni, az elsőfokú bíróság a per egyetlen tárgyalásán nem hívta fel viszontkeresete előterjesztésére, ezzel megfosztotta a viszontkereset benyújtásának lehetőségétől.

A felperes csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítélete keresetet elutasító rendelkezésének megváltoztatását, annak megállapítását kérte, hogy az alperesek között 2007. május 2-án létrejött közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés és önálló zálogszerződés zálogra vonatkozó rendelkezése érvénytelen, a helyrajzi számú ingatlan nem szolgálhat a kölcsön biztosítékaul, zálogfedezetül. Kérte továbbá a perbeli ingatlanra opciós vételi joga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének elrendelését, valamint az alperes perköltségben marasztalását.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az első fokú ítélet keresetnek helyt adó rendelkezése helybenhagyására irányult lényegében helyes indokaira tekintettel. Hangsúlyozta, 2007. március 10-e szombati napra esett, így munkaszüneti napnak minősült, ugyanakkor e napon telefonon átutalta a bérleti díjat az I. r. alperes bankszámlájára. Erre nézve bankszámla kivonatot csatolt.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés és a csatlakozó fellebbezés valamint a fellebbezési ellenkérelem korlátai között vizsgálta felül.

Az alperesek fellebbezése megalapozott, míg a felperes csatlakozó fellebbezése megalapozatlan az alábbiak szerint.

A Fővárosi Ítéltábla mindenekelőtt az I. r. alperes rendkívüli felmondásának érvényességét vizsgálta.

A Ptk. 198. § (1) bekezdése szerint a szerződésből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére.

A Ptk. 277. § (1) bekezdése értelmében a szerződéseket tartalmuknak megfelelően, a megszabott helyen és időben kell teljesíteni. A (4) bekezdés szerint továbbá a felek a szerződés teljesítése érdekében együttműködésre kötelesek. A kötelezettnek a szerződés teljesítése érdekében úgy kell eljárnia, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a jogosultnak pedig ugyanilyen módon elő kell segítenie a teljesítést. Az (5) bekezdés azt is kimondja, a felek a szerződés teljesítését érintő minden lényeges körülményről kötelesek egymást tájékoztatni.

A Ptk. 282. § (1) bekezdésének második fordulata szerint ha a teljesítési határidő utolsó napja munkaszüneti nap, a határidő a következő munkanapon jár le.

A Ptk. 298. §-a értelmében a kötelezett késedelembe esik, ha a szerződésben megállapított vagy a szolgáltatás rendeltetéséből kétségtelenül megállapítható teljesítési határidő eredménytelenül eltelt, /a) pont/; más esetekben ha kötelezettségét a jogosult felszólítására nem teljesíti /b) pont/.

A Ptk. 302. §-ának b) pontja szerint a jogosult késedelembe esik egyebek mellett akkor is, ha elmulasztja azokat az intézkedéseket vagy nyilatkozatokat, amelyek szükségesek ahhoz, hogy a kötelezett megfelelően teljesíteni tudjon.

A 303. § (3) bekezdése továbbá azt is kimondja, a jogosult késedelme a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja.

A Ptk. 321. §-ának (1) bekezdése akként rendelkezik, aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva felmondásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolhatja. A felmondás a szerződést megszünteti.

Ptk. 29. § (3) bekezdése a jogi személy nevében főszabályként a jogi személy képviselőjét jogosítja fel aláírásra.

A Ptk. 219. § (2) bekezdése értelmében a képviselő cselekménye által a képviselt válik jogosítottá, illetve kötelezetté.

A Ptk. 222. §-a a meghatalmazáson alapuló képviseleti jogról rendelkezik, kimondva, képviseleti jogot - a törvényen, a hatósági rendelkezésen és alapszabályon alapuló képviseleten kívül - a képviselőhöz, a másik félhez, vagy az érdekelt hatósághoz intézett nyilatkozattal (meghatalmazás) lehet létesíteni.

A 2007. június 30-ig hatályban volt, azonban a jelen eljárásban még irányadó 1997. évi CXIV. törvény (Gt.) a gazdasági társaságok, így a korlátolt felelősségű társaság képviseletéről is rendelkezett.

A Gt. 39., 40. és 156. §-aiban foglalt rendelkezések értelmében a korlátolt felelősségű társaság törvényes képviseletét az ügyvezető látta el, aki e jogkörét az ügyek meghatározott csoportjára nézve a társaság dolgozóira átruházhatta.

Az ügyvezető illetve a képviseleti joggal felruházott munkavállalók a társaság szervezeti képviselőinek minősültek, a szervezeti képviselőket pedig a nyilvános és közhiteles cégnyilvántartásban is fel kellett tüntetni.

A tekintetben tehát, hogy egy adott időpontban kit kellett a cég képviselőre (cégjegyzésre) jogosultjának tekinteni elsősorban a közhiteles és nyilvános cégjegyzék adott eligazítást.

Az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. törvény (Áfa tv.) 13. § (1) bekezdése értelmében a számla adóigazgatási azonosításra alkalmas papír alapú vagy elektronikus úton kibocsátott és legalább a törvényben meghatározott adatokat tartalmazó bizonylat. A számlának egyebek mellett kötelező tartalmi eleme a szolgáltatást nyújtó illetve a vevő megjelölése /c) és d) pont/, a termék (szolgáltatás) megjelölése /g) pont/ és a számla végösszegének feltüntetése /m) pont/.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (Szv. tv.) 167. § (3) bekezdésének a 2003. évi LXXXV. törvény 43. § (1) bekezdésével megállapított, a jelen jogvita elbírálása során irányadó rendelkezése szerint a bizonylat alaki és tartalmi hitelessége, megbízhatósága - ha az más módon nem biztosítható - a gazdálkodó képviselőre jogosult személy (ide értve a polgári törvénykönyv szerinti képviselőt is) vagy belső szabályzatban erre külön feljogosított személy aláírásával is igazolható.

Az idézett jogszabályi rendelkezésekből lesűrhető, szerződéses jognyilatkozatokat, így a szerződés teljesítése, illetve megszüntetése körében szükséges jognyilatkozatokat joghatályosan a cég képviselőre jogosult tehet. Mindez irányadó a felmondásra és a számlaadási kötelezettségre nézve is.

Ha pedig a jognyilatkozatot nem a cégnyilvántartásban szereplő, a cég képviselőre mindenkor külön felhatalmazás nélkül eljárni jogosult szervezeti képviselő teszi, úgy a szerződő feleket a jóhiszemű joggyakorlás, együttműködési kötelezettség körében megfelelő tájékoztatási kötelezettség terheli, ennek elmulasztása esetén pedig a jognyilatkozathoz joghatás nem fűződhet.

A perbeli esetben I. r. alperest a bérleti szerződés 17. pontja alapján abban az esetben illette meg az azonnali hatályú felmondás joga, ha felperes a bérleti díj megfizetését elmulasztja és felszólítás ellenére további 8 napon belül sem tesz eleget fizetési kötelezettségének.

A szerződés 6. pontja szerint pedig a felperes fizetési kötelezettsége az I. r. alperes által kiállított számla alapján vált esedékessé.

Nem kétséges, hogy a 2007. évi bérleti díjról kiállított számlát nem az I. r. alperes képviselőre jogosult, a cégnyilvántartásban képviselőként feltüntetett személy, hanem írta alá, mégpedig a bélyegzőlenyomatának feltüntetésével.

Az is kétséget kizáróan megállapítható, hogy felperes a bérleti díj megfizetésére irányuló - egyebekben ugyancsak által aláírt - fizetési felszólítás 2007. március 2-i átvételét követően 2007. március 14-én a számla egyidejű visszaküldésével levélben tájékoztatta I. r. alperest arról, a számlát nem áll módjában befogadni, mert azt nem az I. r. alperes képviselője írta alá, továbbá azon a bélyegző lenyomata szerepel, egyúttal „helyesbített számla” megküldését is kérte.

Ezt követően az I. r. alperes 2007. március 26-án anélkül mondta fel azonnali hatállyal a bérleti szerződést, hogy a felperes 2007. március 14-i levelében foglaltakra megfelelően helyesbített új számlát küldött volna, vagy a 2007. évi bérleti díjról korábban kiállított számlát a számla hitelességére, szabályszerűségére vonatkozó és megfelelően igazolt tájékoztatással együtt ismételt megküldte volna részére.

Ilyen tényállás mellett azt kellett megállapítani, az I. r. alperes nem tett eleget a bérleti szerződés 6. pontjában foglalt számlaadási kötelezettségének, a felperes 2007. évi bérleti díjfizetési kötelezettsége ily módon nem vált esedékessé. A 2007. évi bérleti díjfizetési kötelezettség elmulasztására alapított rendkívüli felmondás ezért szabályszerűnek, érvényesnek nem tekinthető.

A rendkívüli felmondást a 2006. évi bérleti díjhátralék megfizetésének elmulasztása sem alapozta meg a következők miatt.

A felperes a fizetési felszólítást 2007. március 2-án vette át, a 8 napos fizetési határidő így 2007. március 10-én, szombati napon járt le.

Kétségtelen, a 4/2006.(IX.28.) SZMM rendelet 2. §-ának a) pontja 2007. március 10-ét munkanapnak nyilvánította. Ezért a teljesítési határidő utolsó napjának 2007. március 10-ét kell tekinteni, szemben az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában megjelölt 2007. március 12-i időponttal.

Ugyanakkor a felperes fellebbezési ellenkérelméhez csatolt bankszámla kivonatból megállapíthatóan a 2006. évi bérleti díjhátralék összege felperes bankszámlájáról 2007. március 10-én az I. r. alperesi bankszámlára átutalásra került, fizetési késedelem ezért nem állapítható meg.

Mindezeket figyelembe véve az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására a szerződés 17. pontjában rögzített feltételek hiányában került sor, ezért az I. r. alperesi rendkívüli felmondás érvénytelen, a bérleti szerződés nem szűnt meg.

Az alperesek közötti 2007. május 2-án kelt kölcsönszerződés és zálogszerződés valamint a II. r. alperes javára vételi jogot alapító szerződés semmisségének megállapítására irányuló kereseti kérelmét felperes a szerződések színlelt voltára hivatkozással a Ptk. 207. § (4) bekezdésére alapítva terjesztette elő.

A Ptk. 207. § (4) bekezdése a felek titkos fenntartását vagy rejtett indokát a szerződés érvényessége szempontjából közömbösnek minősíti, az (5) bekezdés pedig kimondja, a színlelt szerződés semmis, ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A fenti jogszabályi rendelkezések alkalmazása körében kialakult ítélkezési gyakorlat szerint a szerződés színleltisége és ebből következő semmissége csakis abban az esetben állapítható meg, ha a szerződés megkötését valamennyi szerződő fél

színleli, egyikük sem akar valójában szerződéses nyilatkozatot tenni, illetve valamennyiük akarata másik szerződés megkötésére irányul.

Kétségtelen, hogy az alperesek között a perbeli szerződések megkötésére azt követően került sor, hogy az I. r. alperes átvette a felperes 2007. április 17-i levelét, amelyből értesült arról, hogy felperes a rendkívüli felmondást nem fogadja el, a 2007. évi bérleti díjat a szabályszerű számla kiállításáig ügyvédi letétbe helyezi és élni kíván a bérleti szerződésben biztosított vételi jogával.

Az is kétséget kizáróan megállapítható azonban, hogy felperes vételi joga az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, így annak fennálltáról II. r. alperes az ingatlan-nyilvántartás adataiból nem szerezhette tudomást.

Ugyanakkor az alperesek között a kölcsönszerződés teljességbe ment, s II. r. alperes javára a kölcsönszerződést biztosító önálló zálogjog is bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba. Minderre figyelemmel ezen szerződések színleltisége nem volt megállapítható, helytálló álláspontra helyezkedett e körben az elsőfokú bíróság. Tévedett azonban, amikor az alperesek közötti vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségét megállapította és rendelkezett a II. r. alperes javára bejegyzett vételi jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséről.

A rendelkezésre álló adatokból ugyanis az is megállapítható volt, hogy a kölcsönszerződést szintén biztosító vételi jog a II. r. alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba ugyancsak bejegyzésre került, akarathiba, színlelés tehát e tekintetben sem állhatott fenn - szemben az elsőfokú bíróság téves álláspontjával -.

Nem vitás, hogy a bérleti szerződésben I. r. alperes 2007. december 31-ig biztosított vételi jogot felperesnek. Ugyanakkor a szerződés a felperesi vételi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges, az 1997. évi CXLI. törvény (Iny.tv.) 29. §-ában előírt I. r. alperesi hozzájáruló nyilatkozatot nem tartalmazza. A felperes vételi jogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése elrendelését önmagában ez a körülmény kizárta teszi.

Az alperesek fellebbezésében állított eljárási szabálysértésekre nézve a Fővárosi Ítéltábla rámutat, az I. r. alperes a felperessel szembeni viszontkeresetét a tárgyalás berekesztéséig annak ellenére nem terjesztette elő, hogy korábban írásbeli ellenkérelmében már utalt felperessel szemben fennálló használati díj követelésére és arra, igényét viszontkeresettel kívánja érvényesíteni. Ezt követően a per 2007. november 21-i tárgyalásán érdemben fel is szólalt. Mindezen körülményekre tekintettel azt kellett megállapítani, I. r. alperes nem volt elzárva attól, hogy viszontkeresetét a tárgyalás berekesztéséig előterjessze. Az elsőfokú bíróság nem sértett eljárási szabályt, amikor az I. r. alperest nem hívta fel a felperessel szembeni viszontkeresete benyújtására.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - a perköltségre is kiterjedően - a rendelkező részben írtak szerint megváltoztatta.

A Fővárosi Ítéltábla a pernyertesség-pervesztesség arányát figyelembe véve - 6 % és 94 % a felperesre terhesebben - a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján felperest kötelezte az alperesek első- és másodfokú együttes perköltsége arányos részének megfizetésére, amelynek megállapítása során a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja, 3. § (1), (2) és (5) bekezdése szerinti - az áfát is tartalmazó - ügyvédi munkadíj összegét, valamint a pernyertesség arányára tekintettel az alperesek által a felperesnek fizetendő kereseti és csatlakozó fellebbezési illeték összegét is figyelembe vette.

Budapest, 2008. október 2.

. Rózsa Éva s. k.
a tanács elnöke

Dr. Felker László s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiss Sándorné
tisztviselő