

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Geri Zoltán ügyvéd (**jogi képviselő címe**) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek,
a Néder Ügyvédi Iroda (**jogi képviselő címe**; ügyintéző: dr. Fejér Eszter ügyvéd) által képviselt **I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe)** I. rendű és
a dr. Kovács Jolán ügyvéd (**jogi képviselő címe**) által képviselt **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű alperes ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében
- melybe az I. rendű alperes pernyertessége érdekében a alperesi beavatkozó (**alperesi beavatkozó címe**) beavatkozott -,
a Fővárosi Bíróság 2008. október 6. napján kelt, 15.G.40.920/2006/29. számú végzéssel kijavított, 15.G.40.920/2006/27. számú ítélet ellen, a felperes fellebbezése folytán, a 2009. május 8. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 150.000 (Százötvenezer) forint, a II. rendű alperesnek 150.000 (Százötvenezer) forint, a beavatkozónak 50.000 (Ötvenezer) forint másodfokú perköltséget, továbbá az államnak - külön felhívásra - 448.500 (Négyszáznegyvennyolcezer-öt száz) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ezen ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság 2008. október 6. napján kelt, 27. sorszámu - a 2008. október 10-én kelt, 29. sorszámu végzésével kijavított - ítéletével a felperes keresetét elutasította.

Az I. rendű alperes viszontkeresetének helyt adva a ... helyrajzi számú, természetben a ... szám ... szintjén található irodahelyiségre és a ... helyrajzi számú, természetben a ... szám alatti társasház 2284/10000 közös tulajdoni illetőségű teremgarázsának ... szintjén található 81. sorszámu gépkocsibeálló 1/29 tulajdoni hányadára az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges felperesi nyilatkozatot pótolta.

Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 450.000 forint, a II. rendű alperesnek 240.000 forint, a beavatkozónak pedig 450.000 forint perköltséget.

Ítélete indokolásában a következő tényállást állapította meg: A felperes ... számú, 2001. december 20-án kelt taggyűlési határozatával jóváhagyta a tulajdonát képező, ... helyrajzi számú, természetben ... szám alatti 32 m² alapterületű irodahelyiség értékesítését 200.000 forint/m² áron, és meghatalmazta a II. rendű alperest, a perben nem álló **M. Kft.** alkalmazottját, hogy a felperes képviseletében eljárva aláírja az I. rendű alperessel kötendő adásvételi szerződést, és a vételárat átvegye. A taggyűlési jegyzőkönyvbe foglalt határozatot **K.A.** és **J.J.-E.**, a felperes tagjai, a II. rendű alperes és **PnéM.Zs.** ügyvéd írták alá. 2001. december 20-án a felperes mint eladó és az alperes mint vevő adásvételi szerződést kötött a felperes tulajdonát képező, természetben a ... szám alatti ... helyrajzi számú, 32 m² alapterületű irodahelyiségre vonatkozóan, (bruttó) 7.475.000 forint vételáron. A szerződést a felperes képviseletében a II. rendű alperes, az I. rendű alperes részéről **SnéK.É.** ügyvezető írta alá. A szerződésben az aláírás napjaként 2001. december 21. napját tüntették fel. A II. rendű alperes a felperes képviseletében a szerződéskötés napján számlát állított ki, amelyre rávezette, hogy a vételárat átvette. A vételár kifizetésére azonban ekkor nem került sor, a II. rendű alperes megbízta **H.L.t** - saját munkaadóját, aki a felperesi ügyvezető, **J.J.-E.** élettársa volt - a vételár későbbi átvételével. 2001. december 21-én az I. rendű alperes ügyvezetőjének édesapja, **K.J.** a szerződésben kikötött 7.475.000 forint vételárat átadta **H.L.nak**. 2003. október 17-én a felperes és az I. rendű alperes a 2001. december 20-án megkötött adásvételi szerződést akként módosították, hogy rögzítették az irodahelyiség albetétszámát A módosító szerződést a felperes képviseletében **G.Zs.** ügyvezető, az I. rendű alperesében **SnéK.É.** ügyvezető írta alá. A 2003. október 20. napján kelt adásvételi szerződéssel a beavatkozó megvásárolta az irodahelyiséget az I. rendű alperestől.

A tényállás körében rögzítette még az elsőfokú bíróság, hogy a Fővárosi Bíróság 2003. augusztus 26-án jogerőre emelkedett és 2003. november 13-án közzétett végzésével elrendelte a felperes felszámolását.

Az elsőfokú bíróság ismertette a keresetet, melyben a felperes elsődlegesen azt kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, az irodahelyiségre vonatkozó adásvételi szerződés érvénytelen, másodlagosan - amennyiben a bíróság a szerződést érvényesnek tekintené - kötelezze az I. rendű alperest 7.475.000 forint vételár és annak 2001. december 22. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére. Harmadlagosan a II. rendű alperes kötelezését

kérte ugyanezen összeg megfizetésére. Kérte továbbá az alperesek perköltség megfizetésére kötelezését. Elsődleges kereseti kérelmét az adásvételi szerződés színleltségére alapította, a dátum és a vételár tekintetében, továbbá arra, hogy a II. rendű alperes nem rendelkezett érvényes meghatalmazással a szerződés aláírására. Hivatkozott továbbá arra, hogy a szerződés nem tartalmazza az adásvétel tárgyát képező ingatlan helyrajzi számát, az ezt tartalmazó szerződésmódosítás viszont jogszabályba ütközik, mivel azt a felperes felszámolásának kezdő időpontja után, a felszámoló mellőzésével kötötték. Másodlagos kereseti kérelmét arra alapította, hogy a vételár K.J. részéről H.L.-nak történő átadása nem minősül szerződésszerű teljesítésnek, mivel előbbi nem volt jogosult az eladó, utóbbi pedig a vevő képviselőjére. Harmadlagos kereseti kérelme indokaként előadta, hogy a vételár a felpereshez ténylegesen nem folyt be.

Ismertette az alperesek és a beavatkozó ellenkérelmét, amelyben azok a kereset elutasítását és a felperes perköltség fizetésére kötelezését kérték.

Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy mind az adásvételi szerződés, mind annak módosítása érvényes, és a felperes a vételárat számlával igazoltan megfizette. Vitatta a felperesnek az érvénytelenség körében kifejtett álláspontját, hangsúlyozta, hogy az adásvétel a felperes és az I. rendű alperes akaratának megfelelően jött létre, és a felperes a II. rendű alperes eljárását utólag jóváhagyta, így az szabályszerű meghatalmazás hiányában is érvényes lenne. Hangsúlyozta továbbá, hogy a módosító szerződés megkötésekor az irodahelyiség a felperesi rendelkezési jog hiányában már nem tartozott a felszámolás alatt álló felperes vagyonába. A beavatkozó osztotta az I. rendű alperes álláspontját, kiemelte továbbá, hogy a módosító szerződés megkötésére a felszámolás közzététele előtt került sor, így a jóhiszeműen eljáró szerződő felek eljárása nem lehet hatálytalan. A II. rendű alperes ellenkérelmének indokolásában előadta, hogy a felperes taggyűlési határozatának megfelelően írta alá a szerződést, a vételárat azonban nem ő vette át.

Rögzítette az I. rendű alperes viszontkeresetét is, amelyben az I. rendű alperes kérte, hogy a bíróság pótolja a felperes jognyilatkozatát az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséhez a helyrajzi szám alatti irodahelyiség és a helyrajzi szám alatti teremgarázs ingatlan 1/22-ed tulajdoni hányada vonatkozásában, valamint kötelezze a felperest perköltség fizetésére. Az utóbbi ingatlanra a felperes mint eladó és az I. rendű alperes mint vevő között 2001. november 9-én jött létre adásvételi szerződés, amelyet 2003. október 17-én akként módosítottak, hogy rögzítették az ingatlan albetétszámát és azt, hogy a gépkocsibeálló 1/29 tulajdoni hányadot testesít meg.

A felperes viszontkereseti ellenkérelmében a viszontkereset elutasítását és az I. rendű alperes perköltségben marasztalását kérte arra hivatkozva, hogy mindkét ingatlan a felszámolási vagyonba tartozik, a teremgarázs tekintetében pedig valamennyi tulajdonostársnak perben kellene állnia.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét nem találta alaposnak, az I. rendű alperes viszontkeresetét azonban igen.

A felperes elsődleges kereseti kérelme körében a Ptk. 207. § (5) bekezdésére utalva kifejtette, hogy az irodahelyiség eladásáról kötött szerződés nem színlelt, mert a tanúvallomások alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felperes és az

I. rendű alperes valós ügyletkötési akarata a szerződésben szereplő ingatlan eladására irányult. A Ptk. 218. § (1) bekezdésére és a XXV. számú Polgári Elvi Döntésre hivatkozva megállapította, hogy az adásvételi szerződés keltének tévesen feltüntetett dátuma a szerződést nem teszi érvénytelenné. A II. rendű alperes meghatalmazásával kapcsolatban kifejtette, hogy az megfelelt a Ptk. 223. § (1) bekezdésében foglalt érvényességi követelménynek, ettől függetlenül azonban a felperes a II. rendű alperesnek a szerződéssel kapcsolatos eljárását jóváhagyta. Megállapította továbbá, hogy a szerződés módosítás a felszámoló nyilatkozata hiányában is érvényes, mivel az annak tárgyát képező irodahelyiség nem képezte a felszámolási vagyon részét, figyelemmel arra, hogy a felszámolás kezdő időpontjában az érvényes adásvételi szerződés alapján az irodahelyiség felett a felperes rendelkezési joga már megszűnt, és az I. rendű alperesnek kötelmi igénye keletkezett tulajdonjoga bejegyzésére az ingatlan-nyilvántartásba. Mindezekre figyelemmel az irodahelyiségre vonatkozó adásvételi szerződés és az azt módosító szerződés is érvényes.

A felperes másodlagos kereseti kérelmét azért nem találta alaposnak, mert az I. rendű alperes a vételárat a felperesnek maradéktalanul megfizette. E körben megállapította, hogy K.J. az I. rendű alperes hozzájárulásával fizette ki a vételárat, amely teljesítést a felperes köteles volt elfogadni, és ezt meg is tette. A felperes képviselőjében eljáró II. rendű alperes pedig a Ptk. 278. § (4) bekezdése szerint a „teljesítés helyét” határozta meg azzal, hogy a vételárat H.L.-nak kell átadni, így a H.L.-nak történő fizetés a felperes való teljesítésnek minősül. A vételár átadásának megtörténtét a tanúvallomások, valamint a felperes által kiállított számla igazolja.

A felperes harmadlagos kereseti kérelmét sem találta megalapozottnak arra figyelemmel, hogy a II. rendű alperes vételárat nem vett át, viszont a megbízás kereteit sem lépte túl azzal, hogy a „teljesítés helyét” a Ptk. 278. § (4) bekezdése szerint, a felperes kérésére megjelölte.

Az I. rendű alperes viszontkeresetét az elsőfokú bíróság mindkét ingatlan vonatkozásában alaposnak találta. E körben megállapította, hogy az irodahelyiségre vonatkozó adásvételi szerződés és annak módosítása a korábban kifejtettek szerint érvényes, a gépkocsibeállóra vonatkozó szerződések érvényességét pedig a felperes nem vitatta. A Ptk. 365. § (1) bekezdését felhívva kifejtette, hogy a felperes mint eladó az érvényes szerződés alapján köteles lett volna az I. rendű alperes mint vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatot megtenni, e nyilatkozatnak a bíróság általi pótlására a Ptk. 295. §-a ad lehetőséget.

A perköltségről az elsőfokú bíróság a Pp. 78. §-a és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdése és 3. § (2) bekezdésének a) pontja alapján rendelkezett.

Az ítéletet a felperes támadta meg fellebbezéssel 30. sorszámon, amelyben annak megváltoztatását és az alpereseknek a másodlagos vagy harmadlagos kereseti kérelme szerinti marasztalását kérte.

Fellebbezése indokaként előadta, hogy a felperes taggyűlési határozatában a vételár átvételére kizárólag a II. rendű alperest hatalmazta meg, a vételárat a II. rendű alperes kezéhez kellett volna teljesíteni. E rendelkezést az I. rendű alperes

ismerte, ezért a saját veszélyére és felelősségére tért el ezen egyértelmű szerződéses kikötéstől és a meghatalmazástól, és nem teljesített a felperesnek. A felperes nem kapott vételárat az ingatlanért, a kiállított számla nem igazolja a teljesítést, mert a peres felek előadása és a tanúvallomások szerint is valótlan tartalmú, az ítéletben is megállapítást nyert, hogy a II. rendű alperes soha nem vett át vételárat. Utalt az adásvétellel összefüggésben keletkezett nyomozati iratokra is. Véleménye szerint az ítélet indokolása az ügyvezető képviseleti jogával kapcsolatosan aggályos, a teremgarázzsal összefüggésben a kötelező perben állás tekintetében sem osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokaira figyelemmel, kérte továbbá a felperes perköltségben marasztalását.

Kiemelte, hogy H.L. jogosult volt a vételár átvételére, mert erre a II. rendű alperes szóban meghatalmazta. Egyebekben a felperes a vételár teljesítését korábban nem vitatta, elszámolási vita esetén nem került volna sor az ingatlanok birtokba adására, illetőleg az irodahelyiségre bérleti szerződés megkötésére sem. Utalt arra is, hogy H.L. tanúvallomása szerint az átvett vételárat befizette a felperes pénztárosának. Ezt az állítást a felperesnek módjában lett volna cáfolni, mivel a felszámoló rendelkezik a teljes könyvelési anyaggal, de ezt nem tette.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokaira figyelemmel, kérte továbbá a felperes perköltségben marasztalását.

Ellenkérelmének indokolásában szintén hivatkozott az irodahelyiségre létrejött bérleti szerződésre annak bizonyítékeként, hogy a felperes az eljárását jóváhagyta, a H.L.-nak adott szóbeli meghatalmazásra és arra, hogy a vételár a felpereshez befizetésre került.

Az I. rendű alperesi beavatkozó ugyancsak az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte.

A fellebbezés az alábbiak szerint nem alapos.

A Pp. 253. §-ának (3) bekezdése szerint, a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között (247. §) változtathatja meg, e korlátok között azonban a perben érvényesített jog, illetőleg az azzal szemben felhozott védekezés alapjául szolgáló olyan kérdésekben is határozhat, amelyekben az elsőfokú bíróság nem tárgyalta, illetőleg nem határozott.

A Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében, a fellebbezésben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a fellebbezés irányul és elő kell adni, hogy a fél a határozat megváltoztatását mennyiben és milyen okból kívánja. A Pp. 228. § (4) bekezdése alapján, a határozat fellebbezéssel nem érintett része jogerőre emelkedik.

Adott perben a felperes fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének keresetet elutasító rendelkezését támadta (a viszontkeresetnek helyt adó rendelkezésre vonatkozó fellebbezési kérelmet az írásbeli fellebbezés nem tartalmaz), s a felperes az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását is csupán a másodlagos és harmadlagos (pénzfizetésre irányuló) kereseti kérelme alapján kívánta.

Ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

Az elsőfokú bíróság e körben a tényállást helyesen állapította meg, s döntése érdemben is helyes, azonban az ítélet indokolásával az ítéltábla teljes mértékben nem értett egyet, azt az alábbiak szerint módosította.

Az irányadó tényállás alapján **H.L.** a megbízottként eljáró II. rendű alperes teljesítési segédjének [Ptk. 475. § (1) bekezdés] minősült, akit a II. rendű alperes vett igénybe. Ezt adta elő a II. rendű alperes, mely előadást igazolt **PnéM.Zs.** ügyvéd, **K.J.** tanú, aki a vételárat átadta és maga **H.L.**.

A II. rendű alperes mint megbízott felelőssége azért nem állapítható meg, mert a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a felperes részére a teljesítés megtörtént, a II. rendű alperes a megbízásnak megfelelően járt el. Ezt támasztotta alá egyrészt **H.L.** tanúvallomása, másrészt az a tény, hogy a II. rendű alperestől a felperes 2001. és 2003. évek közötti időben a felszámolás kezdő időpontját megelőzően a **H.L.** által átvett vételárat nem követelte [Ptk. 479.§ (2) bekezdés]. A felek a szerződés megkötését követően is folyamatosan kapcsolatban voltak egymással, a bérleti jogviszony miatt fel sem merült közöttük a vételár kifizetésének az elmaradása. A 2003. október 17-én kelt szerződésmódosítás 4. pontja még azt is rögzíti, hogy az adott, 2001. december 21-én megkötött adásvételi szerződés teljesedésbe ment. Ebből következik, hogy az adós ráutaló magatartással a II. rendű alperes eljárását jóváhagyta.

A felperes az ettől eltérő tényállás megállapítására alkalmas bizonyítékokat nem szolgáltatott, illetve e bizonyítékok bizonyító erejét nem rontotta le.

A felperes fellebbezési kérelme a szerződések érvényességét, valamint a viszontkeresetet nem érintette, ezért a Pp. idézett rendelkezései alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság határozatát csupán a pénzfizetésre irányuló kereseti kérelem körben bírálta felül. Mivel a fellebbezés utalást tesz az egyéb kereseti kérelmekre - melyet egyébként a felperes az elsőfokú eljárás során is számtalanszor változtatott - ezzel összefüggésben a Fővárosi Ítéltábla az alábbiakat rögzíti.

A felperes felszámolásának 2003. augusztus 26. napjára eső kezdő időpontjára figyelemmel irányadó, a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló, lényegesen az 1993. évi LXXXI. törvénnyel, valamint az 1997. évi XXVII. törvénnyel módosított 1991. évi XLIX. törvény (többször módosított Cstv.) 3. §-ának (1) bekezdése e) pontja, illetőleg 4. § (1), (2) bekezdése határozza meg a felszámolási vagyon fogalmát [a (3) bekezdésben felsorolt kivételekkel]. Eszerint, a felszámolási eljárás körébe tartozik az adós minden vagyona, amellyel a felszámolási eljárás kezdő időpontjában rendelkezik, továbbá az a vagyon, amelyet ezt követően az eljárás tartama alatt szerez. Az adós vagyona a tulajdonában

(kezelésében) levő vagyon. A tulajdonos rendelkezési joga nem szűnik meg az adásvételi szerződés megkötésével, az mindaddig fennáll, amíg a tulajdonjog át nem száll. Ez következik a Ptk. 117. § (4) és 112. § (1) bekezdéséből.

Az átruházáson alapuló tulajdonszerzés következképpen ingó dolog esetén annak birtokba bocsátása, ingatlan esetén pedig a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével száll át a tulajdonjog [Ptk. 117. § (2)-(3) bekezdés].

A fentiekből következik, hogy a perbeli két ingatlan, mivel az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére a felszámolás kezdő időpontját követően került sor, az említett időpontban a felszámolási vagyon részét képezte, illetve az utóbb bejegyzett tulajdonjog következtében az az adós vagyonába tartozik, éppen ezért volt szükséges a jognyilatkozat pótlására. A jognyilatkozat pótlása következtében azonban a módosító szerződés okafogyottá vált.

Fentiek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét - az indokolás fenti módosításával - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Mivel a fellebbezés nem vezetett eredményre, a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az alperesek ügyvédi képviselésével összefüggésben felmerült és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1), (2) és (5) bekezdése szerint mérlegeléssel megállapított (általános forgalmi adót is tartalmazó) ügyvédi munkadíjból eredő másodfokú perköltségének, továbbá a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a beavatkozó másodfokú perköltségének a megfizetésére, a rendelkező részben foglaltak szerint.

A felperes a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére az Itv. 74. § (3) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles.

Budapest, 2009. május 8.

Pálné dr. Mikola Júlia s.k.
a tanács elnöke

dr. Vuleta Csaba s.k.
előadó bíró

dr. Farkas Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelél:
(Varga Beatrix)