

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla dr. Boglutz István ügyvéd (1052 Budapest, Váci u. 25.) által képviselt I. rendű felperes neve (I. rendű felperes címe) I. rendű, II. rendű felperes neve (II. rendű felperes címe) II. rendű, III. rendű felperes neve (III. rendű felperes címe) III. rendű, IV. rendű felperes neve (IV. rendű felperes címe) IV. rendű, V. rendű felperes neve (V. rendű felperes címe) V. rendű felpereseknek a dr. Mihály Katalin Ügyvédi Iroda (1134 Budapest, Klapka u. 6.; ügyintéző: dr. Mihály Katalin ügyvéd) által képviselt I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű és a DUNAI Ügyvédi Iroda (1086 Budapest, Baross u. 131. III/2.; ügyintéző: dr. Dunai József ügyvéd) által képviselt II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen jelzálogjog törlése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2009. március 5. napján kelt 34.P.20.384/2008/16. számú ítélete ellen a II. rendű alperes által benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek - mint egyetemleges jogosultaknak - 437.500,- (Négyszázharminchétezer-öttszáz) Ft másodfokú költséget.

Megállapítja, hogy a II. rendű alperes az általa lerótt 900.000,- (Kilencszázezer) Ft fellebbezési eljárási illeték visszaigénylésére jogosult.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. rendű alperesi társaságot az 1994. június 23. napján kelt társasági szerződéssel négy magánszemély alapította, T.K., S.S., P.V.K. és a II. rendű alperes 66.000.000,- Ft

törzstőkével, amit az alapító tagok akként bocsátottak a társaság rendelkezésére, hogy a II. rendű alperes 46.000.000,- Ft értékű nem pénzbeni betétet szolgáltatott, amely a számú tulajdoni lapon hrsz. alatt nyilvántartott Budapest, XII. kerületi telekingatlan volt, míg a társaság másik három tagja fejenként 6.670.000,- Ft pénzbetétet szolgáltatott. Ennek alapján a II. rendű alperes 70 %, a másik három magánszemély fejenként 10 % mértékű üzletrészt szerzett az I. rendű alperesi társaságban.

Az üzletrész mértékétől eltérően határozták meg a tagok a társasági szerződésben a szavazati jog és a nyereségből való részesedés mértékét akként, hogy a taggyűlésen a tagokat 25 % szavazat illeti meg és a nyereséget is $\frac{1}{4}$ -ed $\frac{1}{4}$ -ed arányban osztják fel egymás között.

A társasági szerződés a taggyűlés kizárólagos hatáskörébe utalta - egyebek mellett - az olyan szerződés megkötésének jóváhagyását, amelynek értéke a törzstőke legalább $\frac{1}{4}$ -edét meghaladja. A társaság önálló képviseleti joggal rendelkező ügyvezetői T.K. és P.V.K. lettek. A tagok a társaságot határozott, 20 hónapos időre alapították azzal, hogy ezt az időtartamot egyszerű többségű határozattal meg lehet hosszabbítani.

Az alapító tagok 1994. június 29-én szindikátusi szerződést is kötöttek, amelyben rögzítették, hogy azzal a céllal kívánnak társaságot létrehozni, hogy közös vállalkozásban társasházakat építsenek, és azt haszonnal értékesítsék. E szerződés célja az, hogy a II. rendű alperes tulajdonában lévő telekingatlanon mint első beruházásban épülő társasházzal kapcsolatos egymás közötti viszonyait szindikátusi szerződésben rendezzék.

A kitűzött célt 20 hónap alatt tervezték elérni, amely automatikusan meghosszabbodhat, ha az érdekkörükön kívül eső okból a cél nem tud megvalósulni, de az nem haladhatja meg a plusz három hónapot. Ha ezen idő alatt sem lehet a beruházást befejezni, a taggyűlésnek kell egyhangú határozattal e kérdésben döntenie.

A szindikátusi szerződés 2.5. pontja tartalmazza, hogy ha a társaság a céljának elérése előtt szűnne meg, a vagyon felosztása során az apportot az azt szolgáltató tagnak ki kell adni, a többi vagyon pedig a törzsbetétek rendelkezésre bocsátásának arányában osztandó fel, nyereség esetén beleértve az apport szolgáltatását is. Megállapodtak a felek, hogy a társaság külső hitelt nem vehet fel, a tagi hitel visszatérítése nem érintheti a telekingatlant és az értékére eső kamatokat.

A szindikátusi szerződés IV. fejezete „az apport biztosítása” cím alatt azt rögzíti, hogy a telekingatlan a társaság tulajdonát képezi. A társasági szerződésben megjelölt értéktől függetlenül a tagok a telekingatlan elszámolási alapját 30.000.000,- Ft-ban fogadják el.

A 4.2. pontban a szerződő felek megállapodtak abban, hogy a II. rendű alperest mindenképpen megilleti a telekingatlan értéke, ezért hozzájárultak ahhoz, hogy az apport szolgáltatását követően a II. rendű alperes javára 25.000.000,- Ft erejéig a telek egészére jelzálogjog kerüljön bejegyzésre. A telekingatlan részbeni értékesítése esetén a jelzálogjog csak a még nem értékesített telekingatlant terheli. A második telekingatlan-rész értékesítésével kezdődően a II. rendű alperes köteles az adásvétel tárgyát képező ingatlan hányadra vonatkozó jelzálogjog törléséhez az engedélyt megadni. Ez utóbbi azt jelenti, hogy a II. rendű alperes a telek (hányad)

értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződésben köteles nyilatkozni a jelzálogjog törléséről.

A 4.3. pont szerint nem lehet a telekingatlan tulajdonjogát átruházni a II. rendű alperes hozzájárulása nélkül abban az esetben, ha a vételár alacsonyabb a szerződésben megállapított minimál vételárnál. A telekingatlan vagy telekingatlan-rész értékesítése esetén az értékesített rész vételárát a társaság köteles elkülönített társasági számlán kezelni. E számlára a II. rendű alperesnek aláírási jogot kell biztosítani, amely alapján kizárólagosan ő veheti fel a telekingatlanra, illetőleg az egyes telekhányadokra eső vételárát.

A 4.6. pont szerint, ha a társaság a teljes telekingatlan értékesítése előtt a II. rendű alperes tagsági viszonya alatt bármely okból megszűnik, a telekingatlan még nem értékesített része a II. rendű alperes tulajdonába kerül vissza.

A 4.8. pont szerint, ha a társaság felszámolás vagy végelszámolás útján szűnik meg, és emiatt a II. rendű alperes részére kisebb érték jut, mint a szerződés 4.5. pontjában meghatározott összeg, úgy a társaság tagjai vállalják, hogy a 4.5. pontban foglalt összeg mértékéig a II. rendű alperes részesedését kiegészítik.

Az 5.1. pont értelmében a szindikátusi szerződés a társasági szerződéssel együtt lép hatályba, és megszűnik, ha a társaság is megszűnik. A szerződés megszűnése nem érinti az elszámolási és apportvédelmi kötelezettségek teljesítését.

A cégbíróság az I. rendű alperesi társaságot 1996. szeptember 9-én jegyezte be a cégjegyzékbe, a társasági szerződés rendelkezéseitől eltérően, határozatlan idejű társaságként.

Az apportálás alapján az I. rendű alperes 1/1-ed arányú tulajdonjogát a vagyonbevitel címén bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba, a felperes javára szóló jelzálogjog bejegyzési kérelmet elutasították anélkül, hogy a jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem széljegyként, vagy az elutasítás ténye a tulajdoni lapon feltüntetésre került volna.

A telekingatlanon a tervezett beruházás nem valósult meg.

Az I. rendű alperes az 1998. február 10. napján kelt adásvételi szerződéssel eladta a II-V. rendű felperesek részére az időközben megosztás folytán két helyrajzi számra került ingatlanból a hrsz.-ú ingatlant. Az adásvételi szerződésben az ingatlan per teher és igénymentességéért szavatosságot vállalt. Az ingatlan vételára 26.000.000,- Ft volt, amelyet a vevők a szerződésben meghatározott arányban ezen a napon az I. rendű alperesnek megfizettek.

Szintén 1998. február 10. napján egy másik adásvételi szerződés is készült ugyanezen felek között a hrsz.-ú ingatlanra 24.000.000,- Ft vételárért, amely szerződést 1998. március 30-án a felek akként módosítottak, hogy a II-V. rendű felperesek helyébe vevőként az I. rendű felperes lépett. E szerződésmódosítás rögzíti, hogy az eredeti szerződés a földhivatalhoz 1998. február 12-én benyújtásra került. Az I. rendű felperes a vételárát az elismervény szerint 1998. március 31-én kiegyenlítette.

A szerződések megkötésekor rendelkezésre álló 1997. december 19. napján kiváltott tulajdoni lap másolatokon az I. rendű alperes 1/1-ed arányú tulajdonjoga szerepel, a tulajdoni lap III. részén a telekmegosztás feltüntetése található, azon nincs utalás a II. rendű alperes jelzálogjogára még széljegy formájában sem.

A földhivatal a felperesek tulajdonjogát az 1998. február 12-én benyújtott kérelmek alapján mindkét ingatlanra bejegyezte.

Az 1998. március 30. napján kiváltott a hrsz.-ú tulajdoni lap III. részén 1994. augusztus 2-i érkezéssel feltüntetésre került **G.I.** fellebbezése a 174136/1997. számú jelzálogjog bejegyzését elutasító határozat ellen.

A jelen per II. rendű alperesének fellebbezése folytán a másodfokú közigazgatási hatóság az elsőfokú - a jelzálogjog bejegyzését elutasító - határozatot részben megváltoztatta, és a 31.058/2001. számú határozatával elrendelte a megosztás után és hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanokra - 25.000.000,- Ft erejéig - az egyetemleges jelzálogjog a II. rendű alperes javára történő bejegyzését.

A közigazgatási határozat I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését elrendelő rendelkezése vonatkozásában jelen per II. rendű alperese keresetet nyújtott be. A közigazgatási per 2003. április 29-én zárult le a Legfelsőbb Bíróság Kfv.III.38.135/2001/3. számú ítéletével, amelyben a Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság ítéletét hatályon kívül helyezve a II. rendű alperes keresetét elutasította.

Felülvizsgálati határozatában a Legfelsőbb Bíróság - egyebek mellett - megállapította, hogy az alperes (a Fővárosi Földhivatal) a cégbírószági végzés, illetőleg a társasági- és a szindikátusi szerződések alapján az 1972. évi 31. törvényerejű rendelet (Itvr.) vonatkozó rendelkezései alkalmazásával törvényes határozatot hozott a **I. rendű alperes neve** (jelen per I. rendű alperese) tulajdonjogának és **II. rendű alperes neve** (jelen per II. rendű alperese) jelzálogjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről. A cégbírószág a cégeljárás alapjául szolgáló szerződést megvizsgálta, minősítette és a bejegyzése alapjául elfogadta. Rámutatott arra, hogy a közigazgatási per tárgya a földhivatali határozatok törvényességének ellenőrzése volt. Sem a közigazgatási hatóság, sem a közigazgatási per bírósága nem vizsgálhatta a cégbírószági bejegyzés alapjául szolgáló okiratok érvényességét. Az elsőfokú bíróságnak ezért a szerződés érvénytelenségét megállapító ítéleti indokolása jogszabálysértő.

A Legfelsőbb Bíróság az 1999. október 25. napján kelt Cgf.II.31.899/1998/4. számú határozatával a Fővárosi Bíróság mint Cégbírószág változásbejegyzési kérelmet elutasító, az I. rendű alperesi társaság taggyűlési határozatait megsemmisítő és az I. rendű alperest a további működéstől eltiltó, megszűntnek nyilvánító és végelszámolást elrendelő végzését helybenhagyta azzal a pontosítással, hogy az I. rendű alperesi társaság 1996. február 23-i hatállyal, a társasági szerződésben meghatározott határidő elteltével szűnt meg.

A Legfelsőbb Bíróság ezen végzése alapján a Fővárosi Bíróság mint Cégbírószág az 1999. december 15-én kelt Cg.01-09-363259/23. számú végzésével visszamenőleges, 1996. február 23-i hatállyal jegyezte be a végelszámolással kapcsolatos változásokat a cégjegyzékbe. A társaság végelszámolója a **K. Rt.** lett, és szintén visszamenőleges hatállyal kerültek törlésre a bejegyzett ügyvezetők a cégjegyzékből.

Jelen per II. rendű alperese 2006. január 20-án keresetet nyújtott be a Fővárosi Bírósághoz, melyben az 1998. február 10-én kelt adásvételi szerződések és 1998. március 30. napján kelt adásvételi szerződésmódosítás létre nem jöttének, illetve érvénytelenségének a megállapítását kérte. A Fővárosi Bíróság keresetét elutasító 17.P.20.283/2006/23. számú ítélete a Fővárosi Ítéltábla 2007. november 27.

napján kelt 10.Gf.40.410/2007/4. számú ítéletével emelkedett jogerőre. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét eltérő jogi indokolással, keresetőségi jog hiányára tekintettel hagyta helyben. A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a 2008. szeptember 22. napján kelt Gfv.X.30.158/2008/8. számú határozatával a Fővárosi Ítéltábla ítéletét hatályában fenntartotta.

A Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal a 2006. június 16. napján kelt 50041/2/2006. számú határozatával az I. rendű felperesnek a perbeli ingatlanokra bejegyzett jelzálogjog törlésére irányuló kérelmét, valamint az ugyanazon a napon kelt 50011/2/2006. számú határozatával a II-V. rendű felpereseknek a jelzálogjog törlésére irányuló kérelmét elutasította.

A felperesek a Fővárosi Bírósághoz 2004. október 20. napján benyújtott eredeti kereseti kérelmükben elsődlegesen - arra hivatkozással, hogy az alperesek között létrejött zálogszerződés érvénytelen - kérték, hogy a tulajdonukban álló és hrsz. alatt nyilvántartott telekingatlanokat összesen 25.000.000,-Ft és járulékai erejéig egyetemlegesen terhelő jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásból történő törlését rendelje el a bíróság.

Másodlagos kereseti kérelmük arra irányult, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy a bontó feltétel bekövetkeztéig terjedő hatállyal létrehozott zálogszerződés megszűnt, és ennek alapján kérték a zálogjog törlésének az elrendelését. E kereseti kérelmük jogcímeiként a Ptk. 228. § (2) bekezdését jelölték meg, és előadták, hogy a telekingatlanok felperesek részére történő értékesítésével még abban az esetben is megszűnt a jelzálogjog, ha a jelzálogszerződés mégis érvényes lenne. Előadták, hogy a II. rendű alperes követelésének kielégítésére a fedezetet a felperesek által az I. rendű alperesnek megfizetett és elkülönített számlán tartott vételár biztosítja.

Az elsőfokú bíróság a 2005. június 2. napján kelt 2.P.632.411/2004/3. számú ítéletében kötelezte az alpereseket, hogy tőrjék a telekingatlanokat 25.000.000,- Ft és járulékai erejéig terhelő jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból való törlését. Rendelkezett a Fővárosi Kerületek Földhivatalának megkereséséről a jelzálogjog törlése érdekében.

A II. rendű alperes által benyújtott fellebbezés folytán a Fővárosi Ítéltábla a 2006. január 26. napján kelt 14.Gf.40.324/2005/13. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján eljárási okból hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Megállapította, hogy a másodfokú eljárásban a felpereseknek és az I. rendű alperesnek 300.000 - 300.000,- Ft, míg a II. rendű alperesnek 1.200.000,- Ft perköltsége merült fel.

Határozata indokolásában megállapította a Pp. 3. § (2) bekezdésére utalással, hogy a felperesek keresetének tartalma az volt, hogy a bíróság rendelje el a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlését, ennek tőrésére kötelezve az alpereseket, azaz törlési keresetet nyújtottak be. Nem lett volna ezért mellőzhető annak tisztázása, hogy a felperesek az igényüket az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. §-ának mely bekezdésére alapítják. Az e körben pontosított kereset alapján kellett volna vizsgálat tárgyává tenni, hogy fennáll-e érvénytelenség címén a jelzálogjog törlésének a feltétele, illetőleg megalapozott-e a

felpereseknek a bejegyzett jelzálogjog megszűnésére alapított igénye. Az Inyvtv. 5. § (1)-(2) és (6) bekezdéseiből egyértelműen következik, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránti perben a bizonyítás a felpereseket terheli. A perindítás előfeltételeivel kapcsolatban figyelemmel kell lenni arra is, hogy az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének b) pontjára alapított per megindításának előfeltétele, hogy a bejegyzés a földhivatali eljárásban nem törölhető.

A megismételt eljárás vonatkozásában előírta, hogy hívja fel az elsőfokú bíróság a felpereseket a kereseti kérelmük pontosítására, ezen belül annak megjelölésére, hogy melyik alperest mire kéri kötelezni. Az Inyvtv. 62. § (1) b) pontjára alapított kereseti kérelem esetén biztosítani kell a felperesek számára az előzetes földhivatali eljárás megindítását, szükség esetén a per egyidejű felfüggesztése mellett. Az alperesek ezt követően tudják az érdemi ellenkérelmüket előterjeszteni. Végül rámutatott arra, hogy amennyiben a felperesek az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés b) pontja alapján terjesztik elő a keresetüket, úgy a felperesek által bontó feltételként értékelt megszűnési ok körében az irányadó egységes bírói gyakorlat értelmében vizsgálni kell az I. rendű alperes társasági szerződését, továbbá az annak elválaszthatatlan részét képező teljes szindikátusi szerződést. Az ezekben rögzített célkitűzések és a felperesek által hivatkozott, a szindikátusi szerződés 4.2. pontjában foglaltaknak az együttes értékelése alapján lehet a Ptk. 207. § (1) bekezdése rendelkezéseinek értelmezése alapján állást foglalni a II. rendű alperesi nyilatkozat kérdésében, annak elmaradása jogkövetkezményeinek megállapításában.

A megismételt eljárásban a felperesek a keresetüket akként módosították, hogy elsődlegesen az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés b) pontja alapján kérték, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a bontó feltétel bekövetkeztéig terjedő időre létrehozott zálogszerződés megszűnt, és ennek alapján kérték a zálogjog törlésének az elrendelését. E kereseti kérelmük jogcímeiként a Ptk. 228. § (2) bekezdését jelölték meg, és előadták, hogy a telekingatlanok felperes részére történő értékesítésével megszűnt a jelzálogjog, a II. rendű alperes követelésének kielégítésére pedig a fedezetet a felperesek által kifizetett vételár biztosítja.

Vagylagosan előterjesztett másodlagos kereseti kérelmükben az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján kérték a zálogjog törlésének elrendelését figyelemmel arra, hogy a zálogszerződés érvénytelen, mivel az 1994-ben hatályban volt Ptk. 251-269. §-ai értelmében önálló zálogjog nem létezett és jelen esetben hiányzott a pénzben meghatározható főkötelezettség-vállalás. Azért is érvénytelen a felek zálogszerződése, mert a felperesek tulajdonszerzésekor az ingatlan-nyilvántartásba nem volt jelzálogjog bejegyezve és a felperesek mint a zálogtárgy tulajdonosai jelzálogjogot alapító szerződést nem hoztak létre. A jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése konstitutív hatályú. Miután a zálogszerződés a Ptk. 231. § (1) bekezdése értelmében semmis, ennek folytán az eredeti állapot helyreállításának van helye.

Keresetüket mindkét alperessel szemben fenntartották arra hivatkozással, hogy a II. rendű alperes a jogát az I. rendű alperestől származtatja, ezért őt szintén tűrésre kérték kötelezni, mivel nem lehet tudni, hogy számára a jelzálogjog törlése milyen jogkövetkezménnyel jár.

Az I. rendű alperes a megismételt eljárásban érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A II. rendű alperes az ellenkérelmében a módosított kereset elutasítását és a felperesek perköltségben való marasztalását kérte.

Korábbi perbeli nyilatkozatait fenntartva arra hivatkozott, hogy a felperesi vevők nem tanúsították az adásvételi szerződés megkötésekor tőlük elvárható gondosságot, sőt egyenesen vállalták a kockázatot, vagyis felmerül a Ptk. 229. § (2) bekezdése alapján a kereset elutasításának megalapozottsága, illetve annak megállapítása, hogy azok a szerződések, amelyekre a felperesek a keresetüket alapozzák érvényesen nem jöttek létre. E körben bizonyítási indítványt terjesztett elő arra nézve, hogy a felperesek tudtak a szerződés megkötésekor a jelzálogjog létéről, mert arról szóban tájékoztatást kaptak, és ennek bizonyítása megdöntené a felperesek keresetének jogalapját.

Hangsúlyozta, hogy a földhivatal az I. rendű alperes 1997. október 16-án benyújtott sürgető kérelmére 1997. december 19-én jegyezte be az I. rendű alperes javára apportálás címén a tulajdonjogot, egyidejűleg elutasítva a jelzálogjog bejegyzési kérelmet anélkül azonban, hogy az elutasítás ténye az azt követően kibocsátott tulajdoni lapon feltüntetésre került volna. A határozat meghozatalának napján váltották ki a felperesek a tulajdoni lapot. Ugyanakkor mind az ezt megelőző tulajdoni lapokon, mind a szerződés módosításkor, tehát 1998. március 30-án kiváltott tulajdoni lapon mindkét megosztott telek vonatkozásában már szerepelt a jelzálogjogra utalás a korábbiakon a jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem széljegyként, az 1998-ban kiváltott tulajdoni lapon pedig az elutasítás miatt benyújtott fellebbezés ténye. Nem jártak el a vevők kellő gondossággal, amikor a szerződésmódosítást megelőzően nem váltottak ki újabb tulajdoni lapot. Utalt arra, hogy a 2005. június 2. napján tartott tárgyaláson az I. rendű alperes jogi képviselője úgy nyilatkozott, hogy az igaz, hogy az 1998. februári szerződésben per-, teher és igénymentességet vállalt az eladó, azonban tájékoztatta a vevőket arról, hogy a jelzálogjog bejegyzést a földhivatal elutasította.

Kifejtette, hogy abból kiindulva, hogy ez az állítás igaz, a vevők szükségképpen tudtak a függőben lévő jelzálogjog létezéséről és számíthattak rá, hogy a többségi tulajdonos II. rendű alperes előbb-utóbb képbe kerül. Ennek ismeretében kötötték meg a szerződést, illetve módosították azt, és fizette ki az I. rendű felperes az I. rendű alperesnek a 29 sz. hrsz.-ú ingatlanra a 23.000.000,- Ft vételárat 1998. március 30-án.

Az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdés a) pontjára alapított másodlagos kereset vonatkozásában arra hivatkozott, hogy a szindikátusi szerződés érvénytelensége ebben a perben azért nem vizsgálható, mert a Legfelsőbb Bíróság a Kfv.III.38.135/2001/13. számú ítéletében azt állapította meg, hogy a Fővárosi Földhivatal a cégbíróági végzés, illetőleg a társasági és szindikátusi szerződések alapján az ltrv. vonatkozó rendelkezései alkalmazásával törvényes határozatot hozott a jelen per I. rendű alperese tulajdonjogának és a II. rendű alperes jelzálogjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről. E megállapítások jelen

perben is relevanciával bírnak, ítélt dolognak minősülnek. Ez kizárja az elsődleges kereseti kérelem jogalapját.

A felperesek a II. rendű alperes ellenkérelmére tett nyilatkozatukban előadták, hogy a közigazgatási per tárgya nem volt és nem is lehetett a szindikátusi szerződés érvényessége. Közigazgatási perben eljáró bíróság nem teremthet ítélt dolgot polgári jogi anyagi kérdésben, valamint annak a pernek más peres felei voltak, így a peres felek személyének azonossága sem állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság a 2009. március 5. napján kelt 34.P.20.384/2008/16. számú ítéletében annak tűrésére kötelezte a II. rendű alperest, hogy a Budapest XII., belterület, és hrsz. alatt nyilvántartott telekingatlanokat 25.000.000,-Ft és járulécai erejéig terhelő jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalt, hogy az ingatlanokról törölje a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjogot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek - mint egyetemleges jogosultaknak - 2.340.000,- Ft perköltséget, és kötelezte a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 870.000,- Ft perköltséget.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a felpereseknek a II. rendű alperessel szemben előterjesztett elsődleges kereseti kérelme megalapozott.

Rögzítette, hogy jelen perben nincs szó arról, hogy a felek között ugyanabból a ténybeli alapból származó, ugyanazon jog iránt vagy annak tárgyában már jogerős ítéletet hoztak volna. A Legfelsőbb Bíróság a közigazgatási perben hozott felülvizsgálati határozatában arra mutatott rá, hogy a per tárgya a földhivatali határozatok törvényességének ellenőrzése volt és sem a közigazgatási hatóság, sem a közigazgatási per bírósága nem vizsgálhatta a cégbíróság bejegyzésének alapját szolgáló okiratok, így a jelzálogszerződés érvényességét sem.

Rögzítette továbbá az elsőfokú bíróság, hogy az adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítására irányuló II. rendű alperes által előterjesztett keresetet a bíróság jogerősen elutasította. A jogerős ítéletet a felülvizsgálati bíróság hatályában fenntartotta, így a II. rendű alperes által jelen perben az adásvételi szerződések érvényességével, illetőleg érvénytelenségével kapcsolatban tett előadások nem bírnak jelentőséggel.

A megismételt eljárásban a felperesek igazolták, hogy a földhivatal a jelzálogjog törlésére irányuló kérelmüket elutasította, így a per megindításának előfeltétele fennáll. Erre tekintettel az elsőfokú bíróságnak a továbbiakban a Pp. 215. §-ára is figyelemmel azt kellett vizsgálnia, hogy fennállnak-e a törlés Inyvtv. 62. § (1) bekezdés b) pontja szerinti feltételei. A felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy a törlés feltételei fennállnak. Az alpereseknek azt kellett ezzel szemben bizonyítaniuk, hogy a kereset alaptalan, a hivatkozott megszűntető feltétel nem következett be, így a jelzálogjog törlésének nincs helye.

Megállapította, hogy a szindikátusi szerződés 4.2. pontja egyértelműen a Ptk. 228. § (2) bekezdése szerinti bontó feltételt tartalmaz a zálogjog megszűnésére. A bontó feltétel az adásvételi szerződés megkötése volt, melynek megtörténtét az alperesek

sem vitatták. A II. rendű alperes ezzel kapcsolatban azzal védekezett, hogy a Ptk. 228. § (2) bekezdése szerinti bontó feltétel, azon bizonytalan jövőbeni esemény, amelytől a felek a szerződés hatályának megszűntét függővé tették nem maga az értékesítés volt, hanem a II. rendű alperes jelzálogjog törléséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatának megadása. Az elsőfokú bíróság nem fogadta el a II. rendű alperes érvelését. Alaptalannak találta továbbá a II. rendű alperes Ptk. 229. § (2) bekezdésére való hivatkozását is. Ennek értelmében a feltétel bekövetkezésére vagy megghiúsulására nem alapíthat jogot az, aki azt felróhatóan maga idézte elő. Kifejtette, hogy nyilvánvalóan nem a felperesek idézték elő a bontó feltétel bekövetkezését, nevezetesen a telekingatlan értékesítését, mert az eladási szándék az I. rendű alperesben alakult ki, a bontó feltétel léteéről a felperesek az adásvételi szerződés megkötésekor nem is tudtak, így annak bekövetkeztét felróhatóan nem idézhették elő.

Az I. rendű alperes társasági szerződésének 16.7. pontja értelmében az csak a vele egyidejűleg aláírt szindikátusi szerződéssel együtt érvényes. A társasági szerződés VI. fejezete rögzítette, hogy a nem pénzbeli betétnek a társaság lesz a tulajdonosa, és ezzel összhangban rendelkezett a szindikátusi szerződés IV. fejezete, amely az „apport biztosítása” cím alatt rögzítette, hogy a telekingatlan a társaság tulajdonát képezi. A társasági szerződésben megjelölt 46.000.000,- Ft-os telekingatlan értéktől eltérően a szindikátusi szerződésben a telekingatlan elszámolási alapját a felek 30.000.000,- Ft-ban állapították meg. A szindikátusi szerződés 4.2. pontja szerint a szerződő felek célja az volt, hogy a II. rendű alperest mindenképpen megillessen a telekingatlan értéke, ezért hozzájárultak ahhoz, hogy a II. rendű alperes javára 25.000.000,- Ft erejéig a telek egészére jelzálogjog kerüljön bejegyzésre. E jelzálogjog azonban bontó feltétellel, az ingatlan értékesítésével került megállapításra. Tény, hogy a teljes ingatlan értékesítésre került és tény az is, hogy az értékesítésre vonatkozó adásvételi szerződésben a II. rendű alperes a jelzálogjog törléséről nem nyilatkozott. Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy nem eshet a felperesek terhére, hogy az I. rendű alperesi társaságot létrehozó négy magánszemély egymás között a felperesek által az adásvételi szerződések megkötésekor nem ismert szindikátusi szerződésben miben állapodtak meg. Nem ennek a pernek a tárgya, hogy a nyilatkozat elmaradásának a jogkövetkezményét a II. rendű alperes és az I. rendű alperesi társaság egymás között hogyan rendezzi. A II. rendű alperes maga sem vitatta, hogy az ingatlanok összesen 50.000.000,- Ft-os vételárát a felperesek hiánytalanul megfizették az I. rendű alperes elkülönített számlájára. Az 50.000.000,- Ft vételár a jelzálogjoggal biztosított 25.000.000,- Ft értékű követelést lényegesen meghaladja. Az elsőfokú bíróság tehát a csatolt adásvételi szerződésekből mint cáfolhatatlan okirati bizonyítékokból egyértelműen megállapította, hogy a bontó feltétel bekövetkezett, valamint, hogy a II. rendű alperes a szindikátusi szerződésben kötelezettséget vállalt arra, hogy a jelzálogjog törlését adásvétel esetén tűrni fogja. Ennek felelt meg az I. rendű alperesi társaság azon nyilatkozata is az adásvételi szerződésekben, hogy az ingatlanokat per-, teher- és igénymentesen adja át a felpereseknek. Az ingatlan-nyilvántartási adatokból megállapítható, hogy az adásvételi szerződések megkötésekor jelzálogjog nem volt bejegyezve, azaz a Ptk. 262. § (1) bekezdése szerint nem terhelte az ingatlant jelzálogjog. Ebben a vonatkozásban irreleváns, hogy a

korábban, illetve a később kiváltott tulajdoni lapok mit tartalmaztak, hiszen az 1998. februári szerződések megkötésekor még a jelzálogjog bejegyzésének elutasítása sem tűnt ki a nyilvántartásból. Annak sincs jelentősége, hogy az 1998. március 30-i szerződésmódosításkor már a fellebbezés ténye szerepelt a tulajdoni lapon, hiszen ennek esetlegesen az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perben lehetett volna jelentősége, azonban a törlési perben a bíróságnak kizárólag azt kell vizsgálnia, hogy az érdekelt bizonyítani tudja-e, hogy a bejegyzett jog megszűnt. Ez a felperesek részéről megtörtént, hiszen a szindikátusi szerződés 4.2. pontjában szabályozott bizonytalan jövőbeni esemény, a telekingatlan értékesítése bekövetkezett, így a jelzálogjog szerződés hatálya megszűnt.

Az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes tanúbizonyítási indítványát mint szükségtelent elutasította, mert az olyan tanúk meghallgatására vonatkozott, akik a szerződéskötés menetére, az ott elhangzottakra nyilatkoznának, és a bíróság határozott álláspontja szerint a jelzálogjog törlésével kapcsolatos döntésre ezen tényeknek nincs kihatása.

Az elsődleges kereseti kérelemnek való helytadás következtében nem vizsgálta a bíróság a másodlagos kereseti kérelmet.

A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes II. rendű alperest perköltség viselésére, amely a felperesek jogi képviselőjének a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének b) pontja alapján megállapított ügyvédi munkadíjából, a felperesek által lerótt kereseti illetékből, valamint a felpereseknek a másodfokú eljárás során felmerült perköltségéből áll.

A bíróság a Pp. 78. §-a alapján kötelezte az I. rendű alperessel szemben pervesztes felpereseket, valamint az I. rendű alperesnek a másodfokú eljárásban felmerült perköltségéből az I. rendű alperest képviselő ügyvéd fenti jogszabályhely alapján megállapított ügyvédi munkadíjából álló perköltsége megfizetésére azzal, hogy az IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján azt 50 %-kal mérsékelte, figyelemmel a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységre, arra, hogy érdemi nyilatkozatot nem tett azon túl, hogy csatlakozott a II. rendű alperes ellenkérelméhez.

Az ítélet ellen a II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára történő utasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget az ítélőtábla újabb eljárásra vonatkozó előírásainak, miszerint ha a felperesek az Inytv. 62. § (1) bekezdés b) pontja alapján terjesztik elő a keresetüket, úgy vizsgálnia kell az I. rendű alperes társasági szerződését, továbbá az annak elválaszthatatlan részét képező teljes szindikátusi szerződést. Az elsőfokú bíróság a szindikátusi szerződést pontatlanul idézte és nem vette figyelembe, hogy a bontó feltétel nem a telekingatlan értékesítése vagy részbeni értékesítése, hanem a II. rendű alperesnek a 4.2. pont szerinti nyilatkozata volt. Ennek megfelelően álláspontja szerint a Ptk. 229. § (2) bekezdésében foglalt feltétel beállt.

Az elsőfokú bíróság e körben tett megállapításai egymásnak ellentmondóak és logikailag értelmezhetetlenek.

Miközben az ítélet hivatkozik a Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati eljárásban hozott jogerős ítéletére, arra, hogy az adásvételi szerződések érvénytelenségének

megállapítása iránti perben a II. rendű alperesnek nem volt keresetőségi joga, ugyanakkor jelen perben a II. rendű alperessel szemben a felperesek keresetőségi jogát megállapította, és marasztalta. Az adásvételi szerződéseket az I. rendű alperes kötötte meg a felperesekkel, különösen nagy kárt okozva ezzel a II. rendű alperesnek, ugyanakkor az I. rendű alperest nem peresztesként jelölte meg, sőt részére perköltséget ítélt meg. Törvénytelen, hogy ebben az eljárásban, amely elválaszthatatlanul összefügg a felperesekkel kötött adásvételi szerződésektől, a II. rendű alperest az egyik oldalon jogai érvényesítésétől elzárják, visszafelé pedig alperesként perbevonják és perköltséggel sújtják.

Elfogadhatatlan az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy nincs jelentősége annak, hogy az 1998. március 30-án történt módosításkor a fellebbezés ténye már kitűnt a tulajdoni lapból. Elfogadhatatlan az is, hogy ennek a ténynek csak az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perben lett volna jelentősége. Ez az állítás teljes mértékben életszerűtlen, ugyanis korábban már megállapításra került, hogy a társaság az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában már megszűnt, amely egyértelműen a felperesek rosszhiszeműségét bizonyítja. E kérdések vizsgálata során a szerződések érvénytelenségét az elsőfokú bíróságnak hivatalból is kellett volna vizsgálnia. Az Inytv. 5.§ (1)-(4) bekezdései szerint senki sem hivatkozhat arra, hogy a bejegyzett tények fennállásáról nem tudott. Hivatkozott továbbá az Inytv. 7. § (1) bekezdésére, amely szerint az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát - e törvény eltérő rendelkezése hiányában - a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg. Ranghelyet csak olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek.

Ismét hangsúlyozta, hogy a felperesek - az elsőfokú eljárásban általa kifejtett érvek alapján - a szerződés megkötésekor nem jártak el kellő gondossággal.

Az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy az adásvételi szerződés megkötését tekintette a bontó feltételnek, azért is elfogadhatatlan és megalapozatlan, mert ellentétes a jelzálogjog polgári jogi biztosítéki természetével. Ha ugyanis valamely érvényes jelzálogjogi megállapodás megszüntetésére önmagában alkalmas volna ugyanazon - tulajdonjog átruházási - szerződés megkötése, amelynek korlátozásmentes megköthetőségével szembeni biztosítékként maga a jelzálogjog megállapodás szolgál, akkor a jelzálogjog megállapodásnak semmilyen biztosítéki jellege nem volna.

Előadta, hogy a cégbíróság az I. rendű alperesi társaságot a társasági szerződéssel ellentétesen határozatlan időre jegyezte be a cégjegyzékbe, mely miatt a jelen per II. rendű alperese 1997. szeptember 1-jén törvényességi felügyeleti eljárás iránti kérelmet nyújtott be. Ez az eljárás sajnálatosan elhúzódott és a cégbíróság végzése két héttel az adásvétel 1998. március 30-i lezárása után, 1998. április 14-én született meg, melyben a céget megszüntnek nyilvánította 1996. február 23-i hatállyal, és eltiltotta a működéstől. E határozatát a Legfelsőbb Bíróság lényegében helybenhagyta. Végül kifejtette, hogy álláspontja szerint törvénysértő módon utasította el az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes által felajánlott tanúbizonyítást, mert a tanúkkal a II. rendű alperes azt tudta volna bizonyítani, hogy a vevők nem tanúsították a szerződéskötéskor elvárható gondosságot, sőt egyenesen vállalták a

kockázatot, vagyis felmerül a Ptk. 229. § (2) bekezdése alapján a kereset elutasításának megalapozottsága, illetve annak megállapítása, hogy azok a szerződések, amelyekre a felperesek a keresetüket alapozzák érvényesen nem jöttek létre.

A felperesek csatlakozó fellebbezést terjesztettek elő, melyben a perköltségben való marasztalásuk mellőzését kérték. Álláspontjuk szerint az I. rendű alperes a felperesekkel szemben pernyertesnek nem tekinthető, mert érdemi védekezést nem terjesztett elő és azért sem, mert az alperesek egységes pertársaságot képeznek, mivel a törölni kért jelzálogjogot a II. rendű alperesnek az I. rendű alperessel szembeni követelése biztosítására alapították, vagyis az elsőfokú bíróság döntése folytán megszűnő jog az alperesek egymás közötti jogviszonyának a tárgya. A felperesek valamennyien csupán dologi kötelezettek. Erre tekintettel a felpereseknek az I. rendű alperessel szembeni kereseti kérelme is arra irányult, hogy tűrje az alperesek közötti jogviszonyban a jelzálogjog megszűnése következtében beálló változást, nevezetesen, hogy a szerződést biztosító mellékkötelezettségük megszűnik, ezáltal elvesztik a szerződésük biztosítékát.

A fellebbezésre tett ellenkérelmükben a per érdemét tekintve az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság eleget tett a másodfokú bíróság rendelkezéseinek, együttesen vizsgálta a szindikátusi szerződést és a társasági szerződést, továbbá helyesen állapította meg, hogy a jelzálogjog szerződésbontó feltétele bekövetkezett azáltal, hogy az ingatlan elidegenítésre került. A felpereseknek mint dologi kötelezetteknek a perbeli legitimációja nyilvánvaló, az ezzel ellentétes fellebbezési okfejtés értelmezhetetlen. Értelmezhetetlen az ingatlan-nyilvántartási rangsorral kapcsolatos alperesi előadás is, illetve iratellenes, mert tényadat, hogy a felperesek tulajdonbejegyzési kérelme a rangsorban megelőzte a II. rendű alperes jelzálogjog bejegyzési kérelmét. A tulajdoni lapokon a szerződés megkötésének időpontjában teher nem szerepelt. A Ptk. 228. § (2) bekezdésében meghatározottak nem zárják ki a bontó feltétel alkalmazását, ahogy a kötelem főtárgya, úgy a szerződéskötést biztosító mellékkötelezettség megszűnése is bontó feltételhez köthető. Vitatták, hogy nem jártak volna el kellő gondossággal a szerződés megkötésekor. A jogi képviselő két alkalommal is kiváltotta a tulajdoni lapokat 1997. december 19-én és 1998. január 12-én, amelyeken sem jelzálogjog, sem erre utaló egyéb körülmény nem volt található, széljegy formájában sem. Elfogadhatatlan, hogy a II. rendű alperes fellebbezésében ismét vitatja a felperesek eljárásának jóhiszeműségét és gondosságát azt követően, hogy a folyamatban volt érvénytelenségi perben mind a Fővárosi Bíróság, mind az Ítéletábla, mind pedig a Legfelsőbb Bíróság azt már egyértelműen megállapította.

A II. rendű alperes ezt követően a fellebbezését fenntartotta.

Hangsúlyozta, hogy a szindikátusi szerződés vonatkozó pontja szerint a II. rendű alperesnek arra lett volna kötelezettsége, hogy az ingatlan értékesítésekor magában az adásvételi szerződésben nyilatkozzon a felépített lakásokkal egyetemben értékesítendő, tehát az egyes társasházi lakásokhoz tartozó és eszmei hányadban kiszabott telekrészt terhelő jelzálogjog feloldásáról. Nem volt

ugyanakkor kötelezhető a II. rendű alperes a telekingatlan egyszeri, egybeni, áron alul történő eladásához való hozzájárulás megadására. Tény viszont, hogy nem kereste meg a II. rendű alperest senki a konkrét ügylet kapcsán, felfedve a vevő kilétét, az ajánlat részleteit, holott a szerződés létrejöttéhez szükséges lett volna a szerződési nyilatkozata, valamint az akkor hatályos 1988. évi Gt. 183. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a taggyűlési határozatban való részvétele. Ehhez kapcsolódóan rögzítette, hogy függetlenül a keresetösségi jog megítélésétől, megalapozottan hivatkozhatott az adásvételi szerződés érvénytelenségére jelen perben a Ptk. 229. § (1) és (2) bekezdései értelmében.

Nem felel meg a valóságnak az a felperesi állítás, miszerint a felperesek tulajdonbejegyzési kérelme a rangsorban megelőzte volna a II. rendű alperes jelzálogjog bejegyzési kérelmét, hiszen az 1999. december 17-én hozott földhivatali határozat nem a vevők, hanem az I. rendű alperes tulajdonjogának a bejegyzéséről határozott, elutasítva egyben a jelzálogjog bejegyzés iránti kérelmet. Ebből is következik, hogy a jelzálogjog bejegyzési kérelem közel négy évvel előzte meg a felperesek tulajdonbejegyzési kérelmét, mert benyújtásának dátuma 1994. július 28. napja volt. Az egyetemes jelzálogjog és járulékaik egy 2000. augusztus bejegyző határozattal került ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre és ez a Legfelsőbb Bíróság 2003. áprilisában hozott határozatával emelkedett jogerőre. Állította, hogy az 1998. január 12-én kiváltott tulajdoni lapon már szerepelt a jelzálogjog elutasítása miatti fellebbezés ténye. Sérelmezte, hogy a tanúk meghallgatására, releváns dokumentumok bemutatására egyik perben sem került sor. Téves az a felperesi álláspont, hogy az adásvételi szerződés érvénytelenségére vonatkozó perben a bíróságok megállapították volna a felperesek jóhiszeműségét, mert az csupán azt elsőfokú bíróság állapította meg és a másodfokú bíróság eltérő indokolással hagyta helyben az ítéletet, a Legfelsőbb Bíróság pedig nem foglalkozott az érvénytelenség, illetve a jóhiszeműség kérdésével.

Az I. rendű alperes beadványában - arra hivatkozással, hogy az ítélet ellen a II. rendű alperes nyújtott be fellebbezést, melyre tekintettel élt csatlakozó fellebbezéssel a felperes - annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperessel szemben az elsőfokú bíróság ítélete jogerőre emelkedett.

A másodfokú bíróság a 2009. október 22. napján tartott tárgyaláson hozott végzésével a felperes csatlakozó fellebbezését hivatalból jogerősen elutasította.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján.

Megállapította, hogy a fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság az elsődleges kereseti kérelem elbírálásához szükséges tényállást helyesen állapította meg, és érdemben helytálló jogi következtetéssel hozta meg a döntését.

A fellebbezés azon hivatkozása kapcsán, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget a másodfokú bíróság kötelező iránymutatásának, megállapította a Fővárosi Ítéltábla, hogy az elsőfokú bíróság nem követett el eljárási szabálysértést.

Ítélete 12. oldalának aljától - a hatályon kívül helyező végzésben foglaltaknak megfelelően - értelmezte és értékelte a társasági és a szindikátusi szerződésben foglaltakat, és azokból levezetve hozta meg a döntését. A másodfokú bíróság is egyetértett azzal, hogy jelen esetben a bontó feltétel - szemben a II. rendű alperes állításával - az ingatlan értékesítése volt, amely nem vitásan bekövetkezett. A II. rendű alperes jelzálogjog törléséhez való hozzájárulása nem feltételként, hanem a II. rendű alperes kötelezettségeként került fel megfogalmazásra a szindikátusi szerződés 4.2. pontjában: "a második telekingatlan-rész értékesítésével kezdődően **II. rendű alperes neve** köteles az adásvételt képező ingatlanhányadra vonatkozó jelzálogjog törléséhez az engedélyt megadni".

Tény, hogy az I. rendű alperes alapításának a szindikátusi szerződésben is kifejezésre jutott célja a perbeli ingatlanon megvalósítandó lakóépület építése, és társasházként történő értékesítése volt. Ebből is következik, hogy a II. rendű alperest megillető jelzálogjogra vonatkozó szabályozás körében szereplő értékesítés is e célnak megfelelő értékesítést feltételezett.

Itt utal azonban a Fővárosi Ítéltábla a Legfelsőbb Bíróság Gfv.X.30.158/2008/8. számú felülvizsgálati ítéletének indokolásában foglaltakra, amely szintén foglalkozott a szindikátusi szerződés értelmezésével (a II. rendű alperes adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítására vonatkozó keresetindítási joga kapcsán), jelen ügy elbírálása szempontjából irányadó módon az alábbiak szerint.

A Legfelsőbb Bíróság határozatában rögzítette, hogy a perbeli szindikátusi szerződés szerint abban az esetben, ha a társaság célja nem valósul meg (a társasház nem kerül felépítésre, a lakások nem kerülnek értékesítésre) az apportált ingatlant a felperesnek (a jelen per II. rendű alperesének) természetben kell kiadni. Kifejtette ugyanakkor, hogy a szindikátusi szerződés nem zárta, és nem is zárhatta ki az ingatlannak a társaság céljától eltérő értékesítését, ahogy azt sem, hogy a végelszámolás, felszámolás során az ingatlan a hitelezői követelések kielégítése érdekében értékesítésre kerüljön. Ilyen esetre vonatkozó biztosítékok is beépítésre kerültek e szerződésbe. A fentiek szerint tehát a felperesnek (jelen perben II. rendű alperesnek) reálisan számolnia kellett azzal, hogy az apportált ingatlan a társaság céljának megghiúsulása esetén sem kerül feltétlenül vissza a tulajdonába. A szindikátusi szerződés lényegében a felperesnek (jelen perben II. rendű alperesnek) mint tagnak biztosított többletjogot a társaság vagyonából, illetve a többi tag magánvagyonából, a társaság jogutód nélküli megszűnése esetére úgy, hogy e többletjog érvényesülésének csak az egyik módja lett volna az ingatlan természetbeni visszajuttatása.

Tényként állapítható meg az is, hogy az ingatlan értékesítésére nem a társaság céljának megfelelően került sor, de - figyelemmel a fentebb írtakra is - a Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon értelmezésével, amely szerint a szerződő felek a jelzálogjog alapításával a II. rendű alperest megillető jogokat az

ingatlan értékesítését megelőző időszakra biztosították. Az értékesítés, mint bontó feltétel bekövetkezése esetére pedig más biztosíték váltotta azt fel, nevezetesen a vételár elkülönített számlán való kezelése a II. rendű alperes hozzáférési lehetőségével.

A II. rendű alperes a fellebbezésében arra is hivatkozott, hogy a jelzálogjog törvényi rendeltetésével biztosítéki jellegével ellentétes az elsőfokú bíróság ítélete.

Rámutat e körben a Fővárosi Ítélőtábla, hogy általánosságban helytálló a fellebbezés e körben kifejtett érvelése, azonban jelen esetben a felek bontó feltételt iktattak a szerződésükbe, amely maga az értékesítés volt, azaz a jelzálogjog megszűnése a felek szerződéses megállapodásán alapult.

Abban a részében osztotta a Fővárosi Ítélőtábla a fellebbezésben foglaltakat, hogy függetlenül a II. rendű alperes keresetőségi jogának megítélésétől, jelen perben - védekezésésképpen - hivatkozhat az adásvételi szerződések érvénytelenségére.

A tényállásban rögzítettek szerint, a Fővárosi Ítélőtábla a II. rendű alperes adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet elutasító elsőfokú ítéletet eltérő indokolással, keresetőségi jog hiányában hagyta helyben a 10.Gf.40.410/2007/4. számú ítéletében, és indokait a Legfelsőbb Bíróság a már hivatkozott felülvizsgálati határozatában osztotta.

Egységes a bírói gyakorlat, amely szerint a Ptk. 234. § (1) bekezdése alapján a semmis szerződés érvénytelenségére bárki határidő nélkül hivatkozhat, nem azonosítható a perindítási jogosultsággal, azaz a keresetőségi joggal. Az eljáró bíróságok az ítéletükben csak annyit mondtak ki, hogy a II. rendű alperes nem rendelkezik olyan közvetlen jogi érdekeltséggel, amely a mások által megkötött adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítása iránti kereset benyújtására feljogosítaná, ezért érdemben nem vizsgálta az érvénytelenséget, így nem döntött az adásvételi szerződések érvényességéről, illetve érvénytelenségéről tárgyában.

Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor úgy foglalt állást, hogy figyelemmel a jogerős ítéletre, és az azt hatályában fenntartó felülvizsgálati határozatra, a II. rendű alperes által a jelen perben az adásvételi szerződések érvényességével, illetőleg érvénytelenségével kapcsolatban tett előadások jelentőséggel nem bírnak.

A II. rendű alperes jelen perben - a vele szemben érvényesített igény esetén ugyanis -alappal védekezhet azzal, hogy a kereset azért nem alapos, mert az adásvételi szerződések érvénytelenek, ezért a másodfokú bíróság vizsgálta az adásvételi szerződés érvényességét, de azt megalapozatlannak találta az alábbiak szerint.

A II. rendű alperes két okból állította az adásvételi szerződések érvénytelenségét: egyrészt, hogy a megkötés időpontjában a cég megszűnt (valójában végelszámolás alatt állt), ezáltal az I. rendű alperes részéről a szerződést nem az arra jogosult végelszámoló kötötte meg, másrészt arra, hogy a felperesek nem jártak el kellő

gondossággal, mert tudtak, illetve tudhattak vagy tudniuk kellett az elutasított jelzálogjogról, azaz lényegében a felperesek jóhiszemű eljárását kérdőjelezte meg.

A cégeljárásról szóló mindenkori jogszabályok, így a perbeli adásvételi szerződések megkötésekor hatályban volt 1989. évi 23. törvényerejű rendelet, de a jelenleg hatályban lévő 2006. évi V. törvény is úgy rendelkezik, hogy a cégnyilvántartás hitelesen tanúsítja a benne feltüntetett adatok, továbbá a bejegyzett jogok és tények fennállását, illetve azok változásait. Ellenkező bizonyításig vélelmezni kell annak jóhiszeműségét, aki a cégnyilvántartásba szereplő, illetve a cégközlönyben közzétett adatban bízva ellenérték fejében szerez jogot. A cég - jóhiszemű személlyel szemben - nem hivatkozhat arra, hogy az általa bejelentett és a cégjegyzékbe bejegyzett valamely adat nem felel meg a valóságnak.

Jelen ügyben nem vitás, hogy a cégbíróság az I. rendű alperest megszüntnek nyilvánító végzése, illetve a működés időtartamának határozott időre történő módosítását elrendelő végzése az ingatlan adásvételi szerződések megkötése után született meg, amely csak 1999. október 25-én emelkedett jogerőre a Legfelsőbb Bíróság határozatával, és a cégbíróság csak 1999. december 15-én jegyezte be a végelszámolással kapcsolatos változásokat a cégjegyzékbe, visszamenőleges hatállyal.

Arra a II. rendű alperes maga sem hivatkozott, hogy a felperesi vevők tudtak, vagy tudniuk kellett volna arról, hogy nem az I. rendű alperes képviselőjére ténylegesen jogosult személyekkel kötik meg a szerződést.

Az egységes bírói gyakorlat szerint nem teszi továbbá a cég által megkötött szerződést érvénytelenné, ha az ügyvezető nem szerzi be a társasági szerződés szerint ahhoz szükséges taggyűlési jóváhagyást, mert a képviselő jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A II. rendű alperes a fentieken túl azt kívánta az általa felajánlott bizonyítással igazolni, hogy a felperesi vevők nem jártak el jóhiszeműen, mert a jelzálogjogról tudniuk kellett.

Megállapította a másodfokú bíróság, hogy a felperesek esetleges rosszhiszeműsége önmagában nem eredményezné sem az adásvételi szerződések semmisségét a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján, sem azok megtámadhatóságát a 236. §-ában foglaltak szerint, ezért érdemben megalapozottan mellőzte az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes ezzel kapcsolatos bizonyítási indítványát.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a törlési perben azt kellett vizsgálnia, hogy az érdekelt bizonyítani tudja-e, hogy a bejegyzett jog megszűnt, és a felperesek a bizonyítási kötelezettségüknek eleget tettek, mert a szindikátusi szerződés 4.2. pontjában szabályozott bizonytalan jövőbeli esemény, a telekingatlan értékesítése bekövetkezett, így a jelzálogjog szerződés hatálya megszűnt.

Végül megállapította a Fővárosi Ítéltábla, hogy az elsődleges kereseti kérelem tekintetében találta az elsőfokú bíróság megalapozottnak a felperesek keresetét, ezért a fellebbezés rangsorral kapcsolatos hivatkozásának nincs jogi relevanciája.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a fentiek szerint részben módosított indokolással - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdés alapján kötelezte a másodfokú bíróság a II. rendű alperest a felperesek ügyvédi munkadíjból álló másodfokú költségének a megfizetésére, melynek mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (4), (5) és (6) bekezdései alapján mérlegeléssel állapított meg - figyelemmel a kifejtett ügyvédi munkára is - 350.000,- Ft + 87.500,- Ft áfa összegben.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság korábbi ítéletét a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül helyezte hatályon kívül (Pp. 252. § (2) bek.), ezért jelen másodfokú eljárás az Itv. 51. § (1) bekezdése értelmében illetékmentes. Mivel a II. rendű alperes a jelen fellebbezésére 900.000,- Ft fellebbezési eljárási illetéket lerótt, a másodfokú bíróság az Itv. 80. § (1) bekezdés i) pontja alapján rendelkezett az illeték visszaigényelhetőségéről. Határozatát a székhely szerint illetékes állami adóhatóságnak, az APEH Közép-magyarországi Regionális Igazgatóságnak, az Itv. 81. § (2) bekezdése szerint megküldi.

Budapest 2010. év január hó 14. napján

. Mika Ágnes sk.
a tanács elnöke

. Tibold Ágnes sk.
előadó bíró

Dr. Kurucz Zsuzsánna sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő