

A Magyar Köztársaság nevében!

A Dr. Balázs Krisztina ügyvéd (1134 Budapest, Klapka u.6.) által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek a Dr. Nagy László ügyvéd (7400 Kaposvár, Bajcsy-Zs. u. 5. II. 7.) és Dr. Ujvári Tamás ügyvéd (1055 Budapest, Honvéd utca 22.) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen elállási nyilatkozat semmisségének megállapítása iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2007. április 11. napján kelt 2.G.40.244/2006/25. számú ítélete ellen az alperes által 26. és 28. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán a Pécsi Ítéltábla meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a keresetet elutasítja.

Mellőzi az alperes elsőfokú perköltség és illeték-fizetésre kötelezését, és kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az Állami Adóhatóság külön felhívására 900.000,- (kilencszázezer) forint első- és 900.000,- (kilencszázezer) forint le nem rótt másodfokú illetéket, valamint fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 750.000,- (hétszázötvenezer) forint első- és 375.000,- (háromszázhetvenötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperes - a s.-i 1000/27. helyrajzi számú, a valóságban a B. A. út 95. szám alatti ingatlanra 2002. január 29. napján megkötött - adásvételi szerződéstől történő elállása jogszerűtlen. Ennek indokát egyrészt abban látta, hogy az elállás jogát az alperes a felszámolás kezdő időpontja után nem gyakorolhatta, miután az adásvételi szerződéssel érintett ingatlan földterülete is a felszámolás körébe tartozó vagyon, másrészt abban, hogy

az alperes e jogát azért sem tudta gyakorolni, mert az eredeti állapot helyreállítása során a felperes a körülményekben bekövetkezett változás folytán a dolog visszaadására már nem képes, ugyanis az adásvételi szerződésben még beépítetlen ingatlanon felépítmény épült, és a felépítmény - társasház-alapítás útján - több résztulajdonos részére értékesítésre került. Ezen túl kérte annak megállapítását is, hogy a felperes az elállási jogát a jogszabály megkerülésével gyakorolta - mert az elállási jog gyakorlása sérti a Cstv. rendelkezéseit - valamint, hogy az alperes elállási nyilatkozata, mint jó erkölcsbe ütköző szerződéses nyilatkozat, semmis.

Valamennyi kereseti kérelme körében a felperes a keresetlevélben arra hivatkozott, hogy a Ptk. 234.§ (1) bekezdése szerinti jogi érdekeltsége, illetőleg a Pp. 123.§ szerinti jogvédelmi helyzete azért áll fenn, mert az alperes elállási nyilatkozata a felszámolás alatt álló gazdasági társaság vagyonának akadálytalan értékesítését akadályozza, illetve emiatt a vagyon értékesítése során a felperes a Ptk. 369.§ (1) bekezdése szerint a tulajdonjog tehermentes átruházásáért szavatossági felelősséget vállalni nem tud.

Az alperes a felperes keresetének elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének helyt adott, és fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy az alperes 2005. november 17. napján kelt elállásra vonatkozó nyilatkozata semmis. A Ptk. 234.§ szerinti jogi érdekeltség vizsgálata körében kifejtette, hogy a felperes jogait az alperes elállási nyilatkozata azért sérti, mert az elállás következményeként az eredeti állapot állna helyre, ami tulajdonosváltozást eredményez, a Pp. 123.§-a körében pedig az volt az elsőfokú bíróság jogi álláspontja, hogy az alperessel szembeni jogvédelem szükségessége fennáll, a felperes érdeke ugyanis az, hogy a hitelezők kielégítésének fedezetéül szolgáló vagyontárgy az adós felperes tulajdonában maradjon.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes jelentett be fellebbezést, fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte az elsőfokú eljárás során már előadott indokokat fenntartva.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. A másodfokú tárgyaláson az elsőfokú eljárás során előadottakon túl hivatkozott arra is, hogy a perbeli, elállással érintett ingatlan felszámolás körébe tartozó vagyon, mellyel kapcsolatos követelést kizárólag a felszámolási eljárásban lehet érvényesíteni.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a tényállást helyesen állapította meg, a helyesen megállapított tényállásból azonban téves jogi következtetést vont le a tekintetben, hogy a megállapítási kereset előterjeszthetőségének a Pp. 123.§-ában foglalt feltételei fennállnak, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.

253.§ (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és a felperesi keresetet - a megállapítási kereset előterjesztéséhez szükséges feltételek hiánya miatt - érdemi vizsgálat nélkül elutasította az alábbi indokok miatt:

Mindenekelőtt rámutat a másodfokú bíróság arra, hogy téves a felperesnek az a fellebbezési tárgyaláson előadott hivatkozása, mely szerint a perbeli ingatlannal kapcsolatos, elállás következtében felmerülő tulajdoni igény a felszámolási eljárás keretében volna érvényesíthető. Az 1991. évi XLIX. számú törvénynek (Cstv.) az 1997. évi XXVII. törvénnyel módosított 38.§ (3) bekezdése a kizárólagos hatáskör tekintetében lényegesen eltért a korábbi szabályozástól. Az 1993. szeptember 2-ig hatályos 38.§ (3) bekezdés még úgy rendelkezett, hogy a felszámolási eljárás közzététele után a gazdálkodó szervezet ellen a felszámolás körébe tartozó vagyonnal kapcsolatos követelést - ide értve a végrehajtás elrendelése iránti kérelmet is - a felszámolási eljárás keretében lehet érvényesíteni. Az 1993. szeptember 2-től hatályos - az 1993. évi LXXXI. számú törvénnyel módosított - Cstv. 38.§-ának (3) bekezdése ettől a rendelkezéstől annyiban tért el, hogy „a felszámolási eljárás közzététele után” időbeli korlátozás helyett „a felszámolás kezdő időpontja után” időbeli korlátozást tartalmazta.

Az 1997. augusztus 6-tól hatályos - 1997. évi XXVII. törvénnyel módosított - Cstv. 38.§ (3) bekezdése szerint viszont a felszámolás kezdő időpontja után a gazdálkodó szervezet ellen a felszámolás körébe tartozó vagyonnal kapcsolatos pénzkövetelést csak a felszámolási eljárás keretében lehet érvényesíteni. Következésképpen a felszámolás körébe tartozó vagyonnal kapcsolatos egyéb (- nem pénz, vagy pénzben kifejezett -) követelést nem a felszámolási eljárás keretében, hanem az általános hatáskörű és illetékességű bíróság előtt lehet és kell érvényesíteni.

Az alperes elállása folytán a perbeli ingatlannal kapcsolatban felmerülő tulajdoni vita elbírálására tehát az általános hatáskörű bíróság előtt van lehetőség, azonban nem a jelen, felperes megállapítás iránt előterjesztett kereseti kérelme folytán indult perben.

A megállapításra irányuló kereset előterjeszthetőségének két konjuktív feltétele van, a jogvédelem szükségessége (a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges) - mint pozitív feltétele - és a teljesítés követelésének kizártsága (a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet) - mint negatív jellegű feltétel. A két feltétel együttes természetű, vagyis mindkettőnek fenn kell állnia a megállapítási kereset megindításakor, az egyik feltétel hiánya a kereset érdemi vizsgálat nélküli elutasításához kell hogy vezessen. A következőket a bírói gyakorlat szerint a jogvédelem szükségességének fennállását szigorúan kell vizsgálni. Olyan tényre és jogra vonatkozóan, amelyre védekezésként lehet hivatkozni, jogvédelem szükségességének hiányában nincs helye megállapítási kereset előterjesztésének. Ezt a jogi álláspontot foglalta el foglalta el a Legfelsőbb Bíróság a BH 195/1985, valamint a BH 146/2005. számú eseti döntésében is.

A fentiek tükrében vizsgálva a felperesi keresetet a másodfokú bíróság a jogvédelem szükségességét a felperesi oldalon nem találta megállapíthatónak sem a felperes által megjelölt, sem pedig az elsőfokú bíróság által felhozott okból.

A felperes abban látta a jogvédelem szükségességét, hogy ezen megállapítási kereset folytán hozott ítélettel kerül abba a helyzetbe, hogy a felszámolási eljárás során a perbeli vagyontárgyat értékesíthesse úgy, hogy a tulajdonjog tehermentes átruházásáért megalapozottan szavatossági felelősséget vállalhasson. Ez okból azonban a megállapítási kereset előterjesztése és elbírálása szükségtelen, ugyanis a felperes tulajdonjogának átruházását és a tulajdonjognak a vevő részéről történő megszerzését az alperes által megtett elállási nyilatkozat nem befolyásolja. A felperes az elállással érintett ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa, illetve a tulajdonjog-változások folytán részbeni tulajdonosa, és mint tulajdonost a Ptk. 112.§ (1) bekezdése értelmében megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje, a dolgot biztosítékkul adja vagy más módon megterhelje, továbbá, hogy a tulajdonjogot másra átruházza vagy azzal felhagyjon (rendelkezési jog). A felperes, mint tulajdonos a Ptk. 369.§ (1) bekezdése értelmében szavatolni tudja azt, hogy harmadik személynek - perbeli esetben az alperesnek - az adásvétel tárgyán nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, ugyanis, bár az alperes által gyakorolt elállást a Ptk. 320.§ (1) bekezdése értelmében a szerződést felbontja, ennek az ingatlan-nyilvántartásra kiható, tulajdonjogot keletkeztető (illetve az eredeti állapot helyreállításaként az ingatlan tulajdonjogát visszaszerző) hatása a Ptk. 117.§ (3) bekezdése értelmében - mivel ingatlan tulajdonjogának a megszerzéséhez az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges - csak akkor van, ha a másik szerződő fél nyilatkozik arról, hogy az elálláshoz hozzájárul (azt elfogadja), és ezáltal a földhivatali eljárásban a vevő tulajdonjogának törlése és az eladó tulajdonjogának visszajegyzése megtörténhet, vagy ha az elállási nyilatkozatot tevő - a másik fél hozzájáruló nyilatkozatának hiányában - az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdése szerinti törlési pert indít, mely perben a bíróság ítélettel rendeli el az eredeti állapot helyreállítását, a vevő tulajdonjogának törlését és az eladó tulajdonjogának visszaállítását (BH 544/1997.).

Mindaddig tehát, amíg az alperes - a felperes beleegyező nyilatkozata hiányában - a tulajdonjogának visszajegyzését elrendelő bírói ítélettel nem rendelkezik, a felperes a Ptk. 112.§ (1) bekezdés szerinti rendelkezési jogát a perbeli ingatlannal kapcsolatban gyakorolhatja, és a vevő tehermentes tulajdonszerzéséért szavatossági felelősséget vállalhat.

Amennyiben az alperes pert indít a felperes ellen a felperes tulajdonjogának törlése és az alperesi tulajdonjog visszaállítása iránt arra hivatkozással, hogy az elállási nyilatkozata a szerződést felbontotta, e perben a felperes korlátozás nélkül hivatkozhat akár arra, hogy a felperest a Ptk. 300.§ (1) bekezdése szerinti elállási jog nem illette meg, akár arra, hogy e nyilatkozata, mint egyoldalú nyilatkozat a keresetben megjelölt okokból semmis, miután a szerződés semmisségére történő

hivatkozásnak a Ptk. 234.§-a értelmében határideje nincs. Ugyancsak e perben hozhatja fel a felperes védekezésésként azt is, hogy az alperes elállási joga nem hatályosult, mert az elállási nyilatkozat megtételének időpontjában az ingatlan természetbeni és jogi állapotában is olyan változás következett be (beépítetlen telken társasház építése, társasház alapítása, résztulajdonok átruházása), amely miatt a felperes a tulajdonjogot visszaszolgáltatni nem tudja, azaz az elállási nyilatkozat folytán az eredeti állapot helyreállítása már lehetetlen (BH 320/2004, 321/2004.).

Nem osztja a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által a Pp 123. §-a körében felhozott indokot sem, nevezetesen, hogy a hitelezők érdekei védelmében volna szükséges a perbeli kereset előterjesztése, a Pp. 123. §-a alapján ugyanis kizárólag a felperes, és nem harmadik személyek jogai megóvása végett terjeszthető elő megállapítási kereset.

A fentiek okán tehát a felperes kereset előterjesztésének eljárásjogi, Pp. 123. §-a szerinti feltételei nem állnak fenn, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a keresetet elutasította.

A felperes pernyertes lett, az alperes fellebbezése eredményes volt, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján mind az első-, mind a másodfokú eljárásban felmerült alperesi költség megtérítésére a felperes köteles, az alperes első- és másodfokú eljárásban felmerült költségét a másodfokú bíróság - az elsőfokú bírósággal egyező indokokkal a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelt összegben állapította meg. A perben feljegyzett első- és másodfokú illeték megtérítésére az Itv. 74. § (3) bekezdésére tekintettel a Kmr. 13. § (2) bekezdése alapján ugyancsak a felperes köteles.

Pécs, 2007. október 10.

Dr. Veszely Józsefné s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Zóka Ferenc s.k. bíró