

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla dr. Panker Szilárd ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Pákay András ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. július 13. napján kelt 4.P.26.112/2008/17. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és az alperest a ... helyrajzi számú, természetben az ... alatti, 106 m² alapterületű társasházi lakásra bejegyzett tulajdonjoga törlésének és a felperes 1/1 arányú tulajdonjoga visszajegyzésének tűrésére kötelezi, eredeti állapot helyreállítása jogcímén.

Kötelezi az alperest, hogy a fenti ingatlant 30 napon belül, ingóságaitól kiürített állapotban adja át a felperesnek.

Az elsőfokú bíróság útján megkeresi a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatalt alperes neve tulajdonjogának törlése és ezzel egyidejűleg az 1/1 arányú tulajdonjogának - eredeti állapot helyreállítása címén történő - visszajegyzése érdekében.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 3.000.000,- (Hárommillió) Ft első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperesi társaságot az **A.** németországi honosságú társaság és **G.P.** németországi lakóhelyű magánszemély alapították 2003. december 16. napján. A felperest 2004. február 12. napján jegyezték be a cégjegyzékbe, alapításától kezdve önálló képviseleti joggal rendelkező ügyvezetője **G.P.**.

Az ügyvezető a cég tevékenységének irányítását úgy látta el, hogy két-három havonként egy-egy napra Magyarországra utazott, míg a napi ügyek intézésére meghatalmazást adott **Sz.J.** magánszemélynek.

A felperes tulajdonát képezte a ... alatti, természetben a ... alatt fekvő 106 m² alapterületű társasházi lakás, melyet bérbeadás útján hasznosított.

A felperesi kft. működtetése ellenőrzésének hiányosságait kihasználva a - perben nem álló személyek - 2006. november 17. napjára datált taggyűlési jegyzőkönyvet készítettek, amely szerint **G.P.** ügyvezető a tisztségéről lemondott és a tagok (az **A.** és **G.P.**) új vezető tisztségviselőnek **P.Gy.** békéscsabai lakost választották meg. Az általa a cég nevében benyújtott változásbejegyzési kérelem alapján, az egyebek mellett a vezető tisztségviselő személyét érintő változást a cégbíróság 2006. december 22. napján a cégjegyzékbe bejegyezte.

Ezt követően, a felperes képviseletében eljárva **P.Gy.** a perbeli ingatlan értékesítésére több ingatlanforgalmazással foglalkozó cégnek megbízást adott, és az egyikén keresztül került kapcsolatba az alperessel.

Az alperes az ingatlant két-három alkalommal megtekintette, majd annak megvásárlása mellett döntött és az adásvételi szerződés lebonyolítására megbízást adott egy ügyvédi irodának, amely közreműködésével először adásvételi előszerződés, majd az ingatlan tulajdoni lapja, a felperes cégekivonata, valamint a felperesre vonatkozó ún. nemleges APEH-igazolás beszerzése után 2007. február 12. napján adásvételi szerződés megkötésére került sor. Az ingatlan vételára 38.000.000,- Ft volt, melyből 3.800.000,-Ft-ot vételár előlegként az alperes még a szerződést megelőzően ügyvédi letétbe helyezett, a szerződéskötést követően fennmaradó 34.200.000,- Ft vételárat a felperes - már az új ügyvezető által nyitott - **C.** Banknál vezetett számlájára átutalással teljesített. A szerződéskötés során a felperes képviseletében mindvégig **P.Gy.** járt el. Az alperes tulajdonjogát az ingatlanügyi hatóság 2007. február 15. napján jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

G.P. a fentiekről 2007. szeptemberében szerzett tudomást, 2007. október 1-jén feljelentést tett a Tatabányai Rendőrkapitányságon, a büntetőeljárás jelenleg a Tatabányai Városi Bíróság előtt, jelentős kárt okozó, bünszövetségben, üzletszerűen elkövetett csalás büntette és más bűncselekmények miatt **Sz.J.** II. rendű, **P.Gy.** III. rendű és a perbeli adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd, dr. **J.T.** IV. rendű vádlottakkal szemben 3.B.170/2009/30. szám alatt folyamatban van.

A felperesi társaság 2007. október 3. napján taggyűlést tartott, amelyen **P.Gy.** ügyvezetői tisztségét visszahívással megszüntették, és helyette ismét **G.P.t** választották meg. A cégbíróság a változást a cégjegyzékbe bejegyezte.

A felperes a 2008. július 11. napján benyújtott és a 7. sorszámú jegyzőkönyvben pontosított keresetében kérte, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy a felperes képviseletében eljár **P.Gy.** eladó által az alperessel Budapesten 2007. február 12. napján a ... alatti ingatlan vonatkozásában 38.000.000,- Ft vételáron megkötött adásvételi szerződés semmis, mivel az a Ptk. 200. § (2) bekezdésébe ütközik. Az érvénytelen szerződés alapján az alperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát nem szerezhette meg, így kérte annak tűrésére is kötelezni, hogy a perbeli ingatlan tekintetében az alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba eredeti állapot helyreállítása jogcímén törlésre, míg a felperes tulajdonjoga 1/1-ed arányban visszajegyzésre kerüljön. Kérte továbbá, hogy kötelezze a bíróság az alperest, hogy a lakást ingóságaitól kiürítve hagyja el, és marasztalja a felperes ügyvédi munkadíjból, illetékből, valamint a keresetlevélhez csatolt, számlával igazolt, a tulajdoni lap beszerzésével kapcsolatos költségként további 4.510,- Ft-ból álló perköltsége megfizetésére.

Arra hivatkozott, hogy **P.Gy.** ügyvezetőkénti eljárása a Ptk. 117. §-ába, 29. § (3) bekezdésébe, a 2006. évi IV. törvény (Gt.) 21. § (3) bekezdésébe, 24. § (1) bekezdésébe, 19. § (2) bekezdésébe és 141. § (2) bekezdésébe ütközik.

Előadta, hogy **P.Gy.** ügyvezetőként történő megválasztására vonatkozó taggyűlési határozat, az ezt tartalmazó társasági szerződésmódosítás, illetve a bejegyző végzés ellen jogorvoslati kérelmet nem nyújtott be.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte érdemben arra hivatkozással, hogy a perbeli adásvételi szerződés nem ütközött jogszabályba, az alperes az ingatlan tulajdonjogát jóhiszeműen és két közhiteles nyilvántartásban is bízva, ellenérték fejében szerezte meg.

Az elsőfokú bíróság az eljárás során hozott 5/l. sorszámú végzésével a felperes kérelme alapján az ingatlanra elrendelte a perfeljegyzést.

Az alperest személyesen meghallgatta; a felek okiratokat csatoltak; a felperes további bizonyítási indítványt terjesztett elő ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére, tanúk meghallgatására, valamint a büntetőiratok beszerzésére.

Az elsőfokú bíróság a 2010. július 13. napján kelt 4.P.26.112/2008/17. számú ítéletében a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 800.000,- Ft perköltséget.

Határozata indokolásában rögzítette, hogy a felperes a keresetét arra alapította, hogy **P.Gy.** képviseleti jogosultságát tartalmazó cégnyilvántartási bejegyzés hamis, mert bűncselekmény útján létrejött okiraton alapul. Az ennek alátámasztására irányuló, általa indítványozott bizonyítási eljárás lefolytatását megelőzően azonban az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy ezen állítás bizonyítása alapot ad (adhat-e) a

perbeli adásvételi szerződés semmisségének jogszabályba ütközés okán való kimondására.

Megállapította, hogy a rendelkezésre álló adatok, így különösen a felperes előadása szerint, a perbeli cégbejegyzés alapjául szolgáló 2006. november 17-i, **G.P.** lemondásának elfogadásáról és **P.Gy.** vezető tisztségviselő megválasztásáról szóló taggyűlési határozatok megtámadására, érvénytelenségének megállapítására nem került sor, a bejegyzés érvénytelensége miatt törvényességi felügyeleti eljárás sem indult. A felperes taggyűlése 2007. október 3. napján **P.Gy.** képviseleti jogosultságát visszahívással szüntette meg, a cég törvényes működése helyreállításának leggyorsabb és legegyszerűbb módjának ezt ítélve. A 2006. évi V. törvény (Ctv.) 22. § (1) és (2) bekezdései szerint 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 cégnyilvántartásban szereplő, illetve a Céglönyben 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. A Ctv. 22. § (5) bekezdése kimondja, ha a cég a képviseletére jogosult személyre vonatkozó adatokat a cégbíróságnak bejelentette és azokat a cégbíróság nyilvánosságra hozta, a képviselő megválasztásával vagy kinevezésével kapcsolatos jogszabálysértésre harmadik személlyel szemben csak akkor hivatkozhat, ha bizonyítja, hogy a harmadik személynek a jogszabálysértésről tudomása volt.

A felperes ilyen tartalmú tényállítást a perben nem tett, ezzel szemben az alperes személyes meghallgatása és a szerződés szerinti vételár teljesítésével kapcsolatban beszerzett okirati bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy az alperes a cégnyilvántartásban bízva, jóhiszeműen eljárva, ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot. A felperes a Ctv. 22. §-ában foglaltakkal szemben nem bizonyította, hogy az alperes nem a cégnyilvántartásban bízva járt el, s így az ügyvezető személyére vonatkozó cégadat jogszabályba ütköző volta bizonyítása esetén vonható le a perbeli adásvételi szerződés érvénytelenségére következtetés, ezért a további bizonyítás mellőzése mellett a felperes keresetét mint alaptalant elutasította.

Az elsőfokú bíróság a fentiek mellett határozata indokolásában felhívta a Gt. 19. § (1) és (2) bekezdésének taggyűlésre vonatkozó rendelkezéseit, a 141. § (2) bekezdés j) pontjának azon rendelkezését, hogy az ügyvezető megválasztása a taggyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik, a Gt. 24. § (1) bekezdésének vezető tisztségviselőkre vonatkozó rendelkezését, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdés a) pontját és 63. § (1) bekezdését.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a bizonyítási eljárás lefolytatására utasítását, másodlagosan - amennyiben a másodfokú bíróság a rendelkezésre álló bűnügyi iratanyagot elégségesnek látja a bűncselekmény elkövetésének bizonyítására - az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte akként, hogy állapítsa meg a perbeli szerződés semmisségét a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján,

és keresse meg a földhivatalt az alperes bejegyzett tulajdonjogának törlése és a felperes tulajdonjogának visszajegyzése iránt, eredeti állapot helyreállítása jogcímén. Kérte továbbá az alperes kötelezését az ingatlan kiürítésére.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelen következtetésre jutott. Nem vette figyelembe azt a tényt, hogy a felperes a per tárgyát képező ingatlan birtokából és tulajdonából bűncselekmény útján került ki. Hivatkozott a Ptk. 117. § (1) bekezdésére és 118. § (2) bekezdésére, valamint a Legfelsőbb Bíróság PK 2. számú állásfoglalására, melyek szerint a nem tulajdonostól való szerzés egyik konjunktív feltétele, hogy a vevő olyan személytől szerezze meg a dolgot, akire a tulajdonos azt bízta. Ez jelen esetben nem valósult meg, ami azt jelenti, hogy a tulajdonos a tulajdonjogát nem vesztette el, és éppen a tulajdonjoga alapján követelheti a dolog kiadását. A PK 2. számú állásfoglalás pedig azt is kimondja, hogy a bűncselekmény útján szerzett dolog megvételével járó kockázatot a kereskedelmi forgalmon kívüli vásárlónak kell viselnie. Fellebbezéséhez csatolta a büntetőiratok közül a Tatabányai Rendőrkapitányság által felvett két jegyzőkönyvet, amelyekben a felperesi társaság ügyvezetője részletesen előadja, hogy hogyan szerzett tudomást arról, hogy a felperes tulajdonát képező ingatlan bűncselekmény folytán került ki a gazdasági társaság tulajdonából. Csatolta továbbá a büntetőeljárásban beszerzett írásszakértői véleményt, amely kategorikusan megállapítja, hogy a **P.Gy.-t** megválasztó taggyűlési jegyzőkönyvet nem **G.P.** ügyvezető írta alá és a Tatabányai Városi Ügyészség vádiratát a felperes sérelmére elkövetett bűncselekmény vonatkozásában. Végül csatolta a Tatabányai Városi Bíróságon 2010. február 25. napján megtartott tárgyalásról felvett 30. sorszámú jegyzőkönyvet, amelyben a perbeli adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd, dr. J.T. bűnösnek vallotta magát. Hivatkozott a BDT 2000/343. és 2009/1942. szám alatt közzétett döntésekre. Az utóbbi szerint az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés nem jön létre, ha az eladók aláírását hamisítják. A létre nem jött adásvételi szerződés jogkövetkezménye a vevő javára történő tulajdonszerzés - mint érvénytelen bejegyzés - törlése és az eladó tulajdonjogának eredeti ranghelyen való visszajegyzése.

Az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy a cégnyilvántartás ugyan hitelesen tanúsítja a benne foglalt adatokat, de csak az ellenkező bizonyításáig. A büntető ügy iratai a felperes álláspontja szerint egyértelműen bizonyítják, hogy a per tárgyát képező ingatlan megvásárlásának időpontjában a cégnyilvántartás egy bűncselekmény elkövetése folytán létrejött állapotot tartalmazott. Az elsőfokú bíróság által felhívott Ctv. 22. § (5) bekezdése vonatkozásában előadta, hogy a felperes nem jogszabálysértésre, hanem bűncselekményre és emiatt semmisségre hivatkozott. Álláspontja szerint az indokolásnak az a része, amely szerint nem indult törvényességi felügyeleti eljárás, illetve nem került megtámadásra a taggyűlési határozat, jelen ügyben nem releváns, valamint az sem, hogy a gazdasági társaság a jogellenes helyzetet saját hatáskörében, hogyan állította helyre.

Előadta, hogy az ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványa az ingatlan tényleges piaci értékének megállapítása a Ptk. 118. § (2) bekezdésében meghatározott jó-, illetve rosszhiszemű vevői magatartás eldöntése során lehetne irányadó, hiszen ha irreálisan alacsony áron jutott hozzá a vevő a

perbeli ingatlanhoz, az a rosszhiszeműségére utalhat. A vevő jó- vagy rosszhiszeműsége pedig perdöntő lehet a nem tulajdonostól való szerzés esetén.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Érdemben fenntartotta az elsőfokú eljárásban előadott védekezését, hangsúlyozva, hogy az alperes a szokásosnál nagyobb fokú gondossággal járt el az ingatlan megvásárlása során.

Álláspontja szerint a büntető eljárásnak nincs relevanciája jelen per, illetve az ingatlan adásvétel érvényessége szempontjából. Helyesen hivatkozott arra az elsőfokú bíróság az ítéletében, hogy a felperes elmulasztotta azon intézkedéseket, illetve eljárások megindítását, amelyek alapján a bíróság az adásvételi szerződés érvénytelenségét megállapíthatta volna. Ezek az eljárások az ingatlan-nyilvántartás körében a törlési és kiigazítási per, míg a cégeljárás körében a társasági szerződés érvénytelenségének megállapítása, vagy törvényességi felügyeleti eljárás. A felperes az előbbieken említett eljárások közül egyiket sem kezdeményezte, így nincs olyan eljárás, amely **P.Gy.** ügyvezetőkénti megválasztásának jogszerűtlenségét megállapította volna.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azonban helytelen jogi következtetéssel utasította el a felperes keresetét.

A Fővárosi Ítéltábla az elsődleges fellebbezési kérelemnek megfelelően nem látott alapot az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, mert a rendelkezésre álló, az elsőfokú eljárásban beszerzett bizonyítékok, illetve a fellebbezéshez csatolt okiratok - megítélése szerint - megfelelő alapot szolgáltatnak az érdemi döntés meghozatalához. E körben megjegyzi, hogy a Pp. 235. § (1) bekezdésének azon korlátozó rendelkezése, hogy a fellebbezésben új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, jelen esetben nem képezte akadályát a felperes által a másodfokú eljárásban csatolt okiratok figyelembevételének, mert bár azok az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőzően keletkeztek, beszerzésüket a felperes már az elsőfokú eljárásban indítványozta, azonban annak az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja miatt nem tett eleget. A felperes a folyamatban lévő büntetőeljárás iratainak beszerzését kérte, maga sem állította, hogy a büntetőeljárás befejeződött volna. Annak bevárását, és ez okból jelen eljárás felfüggesztését a másodfokú bíróság azért nem látta szükségesnek, mert jelen döntését elsődlegesen nem arra alapította, hogy **P.Gy.** bűncselekmény elkövetése útján kötötte meg a felperes nevében az adásvételi szerződést, hanem arra, hogy a felperes nevében a szerződéskötés során végig eljáró **P.Gy.** a Ptk. 221. §-a szerint minősülő rosszhiszemű álképviselőként járt el.

A Ptk. 221. § (1) bekezdése szerint, aki képviseleti jogkörét jóhiszeműen túllépi, vagy anélkül, hogy képviseleti joga volna más nevében szerződést köt, és eljárását

az, akinek nevében eljár nem hagyja jóvá, köteles a vele szerződő félnek a szerződés megkötéséből eredő kárát megtéríteni.

A (2) bekezdés értelmében a rosszhiszemű álképviselő teljes kártérítéssel tartozik. Eszerint a cég nevében eljáró álképviselő által kötött szerződés a cég utólagos jóváhagyásának hiányában nem jön létre, mert hiányzik a Ptk. 205. § (1) bekezdése szerinti, a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezése.

Az elsőfokú bíróság a döntését a Ctv. 22. § (2) és (6) bekezdéseinek azon rendelkezésére alapította, hogy a cég - jóhiszemű személlyel szemben - nem hivatkozhat arra, hogy az általa bejelentett és a cégjegyzékbe bejegyzett valamely adat nem felel meg a valóságnak. Ha a képviselőre jogosult személyre vonatkozó adatokat a cégbíróságnak bejelentette és azokat a cégbíróság nyilvánosságra hozta, a képviselő megválasztásával vagy kinevezésével kapcsolatos jogszabálysértésre harmadik személlyel szemben csak akkor hivatkozhat, ha bizonyítja, hogy a harmadik személynek a jogszabálysértésről tudomása volt.

A Ctv. fenti rendelkezése a cégnyilvántartás közhitelességének szabályai között szerepel.

A fentiekkel lényegében egyező rendelkezéseket tartalmaznak az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége vonatkozásában az Inyvtv. 5. § (1)-(3) bekezdései az alábbiak szerint.

Az ingatlan-nyilvántartás - ha törvény kivételt nem tesz - a bejegyzett jogok és feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. Ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, illetve ha valamely tényt oda feljegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.

Az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg.

A jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást - az ellenkező bizonyításáig - az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot.

Tény, hogy az alperes a rendelkezésre álló adatok alapján jóhiszeműen, a cégnyilvántartás és az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva kötötte meg a perbeli adásvételi szerződést, és az ingatlant ellenérték fejében szerezte meg.

A jogalkotó is számolt ugyanakkor azzal a lehetőséggel, hogy a közhiteles ingatlan-nyilvántartási bejegyzés mégis érvénytelen (nem létező) okiraton alapul. Ilyen esetben az Inyvtv.-ben meghatározott időbeli korlátok között az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti, a bejegyzés folytán jogot szerzett személlyel szemben törlési kereset előterjesztésére jogosult.

A felperes a fellebbezésében is változatlan tartalommal fenntartott keresetét a Ptk. és a Gt. taggyűlésre és vezető tisztségviselőkre vonatkozó előírásain túl a Ptk. 117.

§ (1) bekezdésére és 118. § (2) bekezdésére alapítottn, miszerint az alperes a perbeli szerződéssel az ingatlan tulajdonjogát nem tulajdonostól szerezte meg.

Az EBH 2004/1143. számon közzétett határozat szerint a bíróságnak a felek jognyilatkozataihoz való kötöttsége nem jelenti azt, hogy ha valamelyik fél a perbeli jogviszony jogi minősítését illetően tévesen rossz jogcímet jelölt meg, azt a bíróság a határozata meghozatalánál ne minősíthesse a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően. Erre azonban csak akkor van lehetőség, ha a helyes minősítéshez valamennyi tény, bizonyíték, adat rendelkezésre áll.

Az egységes bírói gyakorlat szerint tehát a keresethez való kötöttség nem jelent jogcímhez való kötöttséget.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a Ptk. 118. §-ának alkalmazása jelen ügyben azért nem lehetséges, mert a szerződést az alperes a felperesi kft.-vel, az ingatlan tulajdonosával kötötte meg, azonban a fentebb írtak szerint, bár a cégjegyzékbe bejegyzett, de a rendelkezésre álló bizonyítékok, különösen a fellebbezéshez csatolt írásszakértői vélemény szerint álképviselő közreműködése útján.

Az elsőfokú bíróság által felhívott Ctv. 22. § (2) és (5) bekezdéseiben megfogalmazott, a cégnyilvántartás közhitelességére vonatkozó szabályozás önmagában nem eredményezheti a kereset elutasítását, egyrészt, mert az abban előfeltételként szereplő „általa bejelentett”, azaz a cég által bejelentett adatnak **P.Gy.** ügyvezetői tisztsége nem minősül, mivel a cégbírói bejelentést is az álképviselő, illetve az általa meghatalmazott jogi képviselő tette, másrészt, mert a két közhiteles nyilvántartást, a cég-, illetve ingatlan-nyilvántartást egymással egyenrangúnak kell tekinteni és összhangban alkalmazni.

A felperes helytállóan hivatkozott arra, hogy az egységes bírói gyakorlat szerint, ha az eladó aláírását hamisítják, az adataival visszaélnék, az ingatlan adásvételi szerződés nem jön létre, melynek jogkövetkezménye a vevő javára bejegyzett tulajdonjog törlése és az eladó tulajdonjogának eredeti ranghelyen való visszajegyzése.

A fenti bírói gyakorlatot tükrözi - a felperes által hivatkozott, közzétett döntéseken túl - az EBH 2006/1400. szám alatti határozat is, melynek értelmében, ha a felperes a törlési igényét határidőn belül terjeszti elő, a létre nem jött (érvénytelen) szerződés alapján a bíróságnak rendelkeznie kell a szerződéskötést megelőző helyzet - ingatlan-nyilvántartási állapot - visszaállításáról.

Az Elvi határozat az indokolásában hivatkozik a Legfelsőbb Bíróság 2005/II. számú polgári kollégiumi véleményében megfogalmazottakra, amely szerint, ha érvénytelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzett személy az ingatlan tulajdonjogát jóhiszemű szerzőre ruházza át, az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására csak akkor van lehetőség, ha fennállnak a törlési per feltételei.

A törlési per célja a sérelmes bejegyzés törlése és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása, alapja pedig az, hogy a bejegyzés érvénytelen. A bejegyzés érvénytelenségéről pedig általában van szó, ha az alapul szolgáló jogcím

(szerződés, jognyilatkozat) az anyagi jog (rendszerint a Ptk.) szabályai szerint érvénytelen.

A szerződés akkor érvénytelen, ha valamely - a jogügyleti akaratban, a jogügyleti nyilatkozatban vagy a célzott joghatásban rejlő - fogyatékosága miatt joghatásának beálltát a törvény kizárja. Az anyagi jog alapján indított érvénytelenségi perben a Ptk. 237. § (1) bekezdésére alapított, a szerződéskötést megelőző helyzet visszaállítására irányuló kereset magában foglalja az érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére irányuló kérelmet is. Abban az esetben pedig, ha az arra jogosult kifejezetten törlési pert indít, hivatkozni kell a szerződés semmisségére vagy egyúttal érvényesítenie kell a megtámadási jogát.

A másodfokú bíróság megítélése szerint a felperes 7. sorszámú jegyzőkönyvben pontosított kereseti kérelme - tartalma alapján - törlési keresetnek minősül, amelyben - szintén annak tartalma alapján - az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érvénytelenségére azon az alapon hivatkozik, hogy a szerződés érvényesen nem jött létre a felek között. Bár a keresetében jogszabályba ütköző semmisségre hivatkozott a felperes, a Legfelsőbb Bíróság 2/2010. (VI.28.) PK véleményének 4.a) pontjában foglaltak szerint a bíróságnak a semmisséghez hasonlóan hivatalból kell észlelnie azt is, ha a szerződés nem jött létre.

Nem létező szerződésre jogot alapítani nem lehet, ezért az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításának van helye.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában felhívta az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontját és 63. § (1) bekezdését is, amelyek az alábbiak szerint rendelkeznek.

Keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti.

Az érvénytelen bejegyzés törlése iránt a keresetet azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettség alól, addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának van helye.

Az Inytv. 5. § (5) bekezdése úgy rendelkezik, hogy érvénytelen okiraton alapuló bejegyzés alapján a jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jog, illetőleg feljegyzett tény a ranghelyére irányadó időponttól számított három év eltelte után az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető.

A felperes a keresetét a fenti határidőn belül nyújtotta be.

Az elsőfokú bíróság az ítélete jogi indokolásában is tényként rögzítette, hogy a felperes nem kezdeményezett jogorvoslati eljárást G.P. visszahívásáról és P.Gy. ügyvezetővé választásáról szóló taggyűlési határozat ellen, illetve a bejegyzés érvénytelensége miatt törvényességi felügyeleti eljárást nem indított. Bár ebből további jogi következtetést nem vont le, érdemben ezt a felperes terhére értékelte.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy „a felperes elmulasztotta azon intézkedéseket, illetve azon eljárások megindítását, amelyek alapján az eljáró bíróság az adásvételi szerződés érvénytelenségét megállapíthatta volna. Ezek az eljárások az ingatlan-nyilvántartás körében a törlési és kiigazítási

per, még a cégeljárás körében a társasági szerződés módosítás érvénytelenségének megállapítása vagy törvényességi felügyeleti eljárás", továbbá hangsúlyozta, hogy nem volt olyan eljárás, amely **P.Gy.** ügyvezetővé történő megválasztásának jogszerűtlenségét megállapította volna.

A Fővárosi Ítéltábla - érdemben a fellebbezésben írtakkal egyetértve - rámutat arra, hogy abban az időpontban, amikor a felperes ügyvezetője, **G.P.** a perbeli eseményekről tudomást szerzett, melyre előadása szerint 2007. szeptemberében került sor, mely időpontot az alperes nem vitatta, a 2006. november 17-i taggyűlési határozat megtámadásának a Gt. 45. § (3) bekezdésében meghatározott, a határozat meghozatalától számított 90 napos jogvesztő határideje lejárt. Ugyanígy lejárt a változásbejegyzést elrendelő végzés hatályon kívül helyezése iránti per 30 napos jogvesztő határideje is, amelyet a Ctv. 65. § (2) bekezdése szerint a végzés Céglönyben való közzétételétől kell számítani. Ugyanez a határidő vonatkozik a létesítő okirat cégjegyzéki adattal összefüggő módosítása érvénytelenségének megállapítása iránti per megindítására, és amennyiben **P.Gy.** megválasztása kapcsán készült társasági szerződést módosító okirat - amely ügyvezetőváltáskor nem kötelező - az ilyennek minősül.

Ebből következik, hogy a felperes objektíve nem volt abban a helyzetben, hogy a fentiekre vonatkozó peres eljárásokat kezdeményezzen.

Törvényességi felügyeleti eljárás a Ctv. 75. § (1) bekezdése értelmében hivatalból vagy kérelemre indulhat. A kérelmet a Ctv. 77. § (1) bekezdésében meghatározott személyek nyújthatják be a céggel szemben, ha annak szintén a Ctv.-ben taxatívén meghatározott feltételei fennállnak. A fentiekből azonban az is következik, hogy a cég önmagával szemben törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását nem kezdeményezheti, egyszerre kérelmezői és kérelmezetti pozícióban nem lehet. Ezért ilyen eljárás megindításának hiánya sem róható a felperes terhére.

A felperes pedig az alperes fellebbezési ellenkérelmében hiányolt, a szerződés érvénytelenségének megállapítására vonatkozó, illetve az ingatlan-nyilvántartási törlési pert jelen eljárásban benyújtott keresetével kezdeményezte. Nem állapítható meg tehát, hogy a felperes nem merített ki olyan jogorvoslati lehetőséget, amellyel megakadályozhatta volna a nyilvántartások közhitelességét sértő jogellenes állapot kialakulását, vagy az arról történt tudomásszerzését követően nem tette volna meg haladéktalanul az annak megszüntetéséhez szükséges intézkedéseket.

A Fővárosi Ítéltábla ezért megállapította, hogy az alperes és a felperes nevében álképviselőként eljáró **P.Gy.** között 2007. február 12. napján a ... alatti ingatlanra megkötött adásvételi szerződés nem jött létre a felperes utólagos jóváhagyásának hiányában, figyelemmel a Ptk. 205. § (1) és 221. § (1) bekezdésére. Erre tekintettel megalapozottan kérte a felperes a keresetében az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja és a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján az érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlését, tulajdonjoga visszajegyzését és az ingatlan birtokba adását, eredeti állapot helyreállítása jogcímén.

A rendelkezésre álló büntető iratokból, illetve vádiratból megállapítható, hogy az alperes által kifizetett vételárat a vádlottak részben készpénzben felvették, illetve

saját bankszámlájukra továbbutalták, a bűncselekménnyel okozott 38.000.000,- Ft kár nem térült meg. A Közigazgatási és Igazságügyi Minisztérium Céginformációs Szolgálatát által vezetett cégmásolatból megállapította a Fővárosi Ítéltábla, hogy az a C. Banknál vezetett bankszámla, amelyre az alperes a vételárat teljesítette 2007. április 2. napján lezárásra került. A vételárat a felperes nem kapta meg.

A Ptk. 221. § (2) bekezdése alapján a rosszhiszemű álképviselő az alperes irányában teljes kártérítéssel tartozik. A büntetőeljárás befejezését követően, amennyiben a büntető bíróság a vádlottak bűnösségét megállapítja, az alperes kártérítési igényét velük szemben is érvényesítheti.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint megváltoztatta azzal, hogy az ingatlan kiürítésére és birtokba adására vonatkozó teljesítési határidőt a Pp. 217. § (2) bekezdése alapján 15 nap helyett, méltányosan 30 napban határozta meg.

Jelen döntésre tekintettel az alperes az első- és másodfokú eljárásban peresztes lett, ezért a Pp. 239. §-a és 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes perköltségének megfizetésére.

A felperes 900.000,- Ft kereseti és 900.000,- Ft fellebbezési eljárási illetéket lerótt, az őt képviselő ügyvéd munkadíját a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontjai, (5) és (6) bekezdései alapján mérlegeléssel, mérsékelt összegben állapította meg azzal, hogy az ügyvédi munkadíj áfá-t nem tartalmaz, mivel a felperes jogi képviselője úgy nyilatkozott, hogy áfa fizetésére nem köteles.

A perben való felhasználás céljából beszerezett tulajdoni lappal kapcsolatos költség felmerülését a felperes - a keresetlevélben írtakkal szemben - számlával nem igazolta, ezzel ezt a költséget a másodfokú bíróság a perköltség megállapítása során nem tudta figyelembe venni.

Budapest, 2011. év február hó 24. napján

. Mika Ágnes sk.
a tanács elnöke

. Tibold Ágnes sk.
előadó bíró

. Kurucz Zsuzsanna sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

bírószági tisztviselő

