

## **A Magyar Köztársaság nevében!**

A Fővárosi Ítéltábla a Horváth A. Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt ..... felperesnek a dr. Hevér József ügyvéd (.....) által képviselt ..... I. r., ..... II. r. alperes ellen üzletrész vételár megfizetése iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2010. október 19-én kelt 10.G.40.091/2009/24. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

### **í t é l e t e t :**

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek, mint együttes jogosultaknak 180.000 (Egyszáznyolcvanezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### **I n d o k o l á s**

A korábban III. r. alperesként perben állt 4.100.000 forint jegyzett tőkéjű ..... 1991. szeptember 1. napján létesült. 1998. december 31-től 2005. február 10-ig ..... és ..... voltak a tagjai 50-50 %-os üzletrésszel.

A felperes, miután az I. r. alperessel megismerkedett, vele közös üzleti tervekről tárgyalt és lehetőségként felmerült a ..... hrsz-on, természetben ..... szám alatt lévő ingatlan 9000/25920-ad tulajdoni hányadának megvásárlása, mely ingatlanon éttermet lehetett volna üzemeltetni.

A felperes valamint a II. r. alperes 2005. február 1. napján beléptek a .....-be, a felperes üzletrész-átruházási szerződés eredményeképpen 1 forintért a ..... 68 %-os üzletrészt, ..... a 7 %-os üzletrészt megszerezte, a fennmaradó 12,5-12,5 % tulajdonosai az I. r. alperes valamint .....né maradtak. Ezt követően a felperes 10 millió forintot bocsátott az I. r. alperes rendelkezésére amelynek felhasználásával a ..... megvásárolta 2005. február 15-én a ..... hrsz. alatti ingatlan 9000/25920-ad tulajdonjogát. A ..... tagjai az ingatlanra egy helyi sajátosságokra épülő éttermet kívántak létesíteni, terveik szerint bankkölcsön igénybevételével. A terv azonban nem sikerült, a ..... bankhitelt nem kapott, a felperes pedig nem kívánt további pénzt fordítani a beruházásra, alpereseknek pedig nem volt anyagi fedezetük a beruházáshoz. A ..... önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezetői ..... és ..... voltak. Felperes ténylegesen az I. r. alperessel tárgyalt.

A ..... a felperes tudta nélkül értékesítette a megvásárolt ingatlant 2006. november 6-án a volt IV. r. alperes, a ..... részére.

Miután felperes az ügyletről tudomást szerzett, az alperesekkel tárgyalásokat folytatott. Felperes igényt tartott az általa, az ingatlan vásárláshoz rendelkezésre bocsátott pénzösszeg, és a befektetés „remélt haszna” megfizetésére.

2007. január 23-án a felperes és az alperesek a ..... „névében és képviselésében” is egy megállapodást kötöttek, melyet tanúként ..... írt alá. Az okirat szerint a ..... az ingatlan (134 hrsz.) vételárából felperes részére visszafizeti a tagi hitelt akként, hogy a 10 millió forintot átutalja a Magyar Külkereskedelmi Bank Zrt-nél vezetett számlaszámra. Az átutalással a tagi hitel kiegyenlítést nyer.

A megállapodás 2. pontja azt tartalmazta: „..... 68 %-os üzletrészt 5 millió forint összegért a tagoknak értékesíti, akik 30 napon belül kötelesek élni vételi jogukkal. Ugyanezen időponton belül köteles a tagok által megjelölt harmadik személy is, vagyis a tagok jogosultak maguk helyett harmadik személyt kijelölni. Ezen kötelezettség a harmadik személyre áthárul. A tagok a 30 napos határidő után 50 %-kal magasabb áron kötelesek az üzletrészt megvásárolni, amelyet 15 napon belül kötelesek a fenti lejárát után kiegyenlíteni.”

A megállapodást a felperes, I. és II. r. alperes írta alá, azt II. r. alperes „a ..... képviselésében is aláírta, ..... nem volt jelen, azt nem írta alá.

A 10 millió forintot a ..... a megállapodás alapján átutalta, de sem az 5 millió, sem annak 50 %-kal emelt további összege nem került megfizetésre.

Felperes a többször módosított, pontosított keresetében kérte I-II. r. alperes egyetemleges kötelezését az üzletrész-átruházási szerződés alapján járó 7.500.000 forint tőke, valamint ezen összeg 2007. február 23. napjától a teljesítés napjáig számított törvényes kamatai megfizetésére, valamint a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján a III. r. .... alperes és a IV. r. .... alperes között a ..... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tárgyában létrejött adásvételi szerződés semmisségének megállapítását. A felperes utóbb a III. és IV. r. alperessel szembeni keresetétől elállt, az elsőfokú bíróság a III-IV. r. alperessel szemben a pert megszüntette.

I. és II. r. alperesek a kereset elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, a felperes által üzletrész-adásvételi szerződésnek tekintett irat nem felel meg a Ptk. adásvételi szerződésében foglalt feltételeknek, terminológiája, alakisége zavaros, egybehangzó akaratnyilvánítást nem tükröz, ellentmondásos, a szerződés személyi köre is tisztázatlan. A szerződés 3. pontja uzsorás szerződési kikötés, amellel fennáll a feltűnő értékaránytalanság is a szerződés érvényessége esetén. A ..... üzletrészei gyakorlatilag forgalomképtelenek, értéktelenek voltak a szerződés aláírásakor. Kérték a felperest perköltségben marasztalni.

Az elsőfokú bíróság a 2010. október 19-én kelt 10.G.40.091/2009/24. számú ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessen meg az alpereseknek bruttó 468.750 forint perköltséget, melyből 93.750 forint az általános forgalmi adó.

Az ítélet indokolásában egyebek mellett a Ptk. 365. § (1) és (2) bekezdésére, a XXV. számú Polgári elvi döntésre hivatkozással arra a jogi álláspontra helyezkedett, a megállapodás 2. pontja nem felel meg az üzletrész-adásvételi szerződés tartalmi követelményeinek. Minden adásvételi szerződés lényegi tartalmi eleme az eladó személye, a vevő személye, a vétel tárgya és a vétel tárgyát képező ingóság vagy ingatlan vételára. Bármelyik nem egyértelmű meghatározása, hiánya kizárja a szerződés érvényes létrejöttét. Önmagában a „tagok” megjelölés nem elégséges a vevő konkrét személyének megállapítására. Utalt arra, a 2007. január 23-i megállapodást a társaság minden tagja nem írta alá, nem ismerte minden tag, nem egyértelmű, kik a vevők. A kölcsönös és egybehangzó akarat kifejezés hiányában a vételi szándék sem állapítható meg. A felperes is bizonytalan volt a 2007. január 23-i megállapodást illetően, azt maga felperes is először előszerződésnek tekintette és az első kereseti kérelme a szerződés létrehozására irányult. Azt csak a későbbiekben módosította, s a létrejött üzletrész-adásvételi szerződésbe foglalt vételár megfizetését csak később kérte. A társaság négytagú volt, a megállapodás létrejöttékor csak három tag szerepel a megállapodást kötők között. Felperesnek egy önálló üzletrésze van, minden egyéb tagnak is. Nem állapítható meg, hogy ha a felperes az üzletrészt értékesíteni kívánta, akkor azt ki, hogyan, milyen arányban vette meg. Ha a felperesi álláspont szerint az I-II. r. alperes üzletrészei arányában

lett volna köteles azt megvásárolni, ehhez szükségszerű lett volna az üzletrész felosztása, csak önálló üzletrészek képezhetik a vétel tárgyát. A korábbi Gt. is rámutatott arra, több tag önálló üzletrész vásárlásához szükséges az üzletrész felosztás. Egyébként a vétel tárgya, nem lenne konkrétan meghatározható. Így az üzletrész-adásvételre vonatkozó szerződésnek a 2007. január 23-i megállapodás nem felel meg, alpereseknek fizetési kötelezettsége nincs. Az elsőfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontjára hivatkozva kötelezte a pervesztes felperest az alperesek javára perköltség fizetésére.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett.

Az elsőfokú bíróság ítéletének keresete szerinti megváltoztatását kérte. Előadta, alperesek sem vitatták, a felperes befektetési céllal vásárolta meg a ..... 68 %-os üzletrészt azért, hogy a tagi kölcsönként a kft. rendelkezésére bocsátott tőkéből megvásárolt ingatlanon helyi sajátosságokra épülő vendéglő épüljön és felperes nyereségre tegyen szert. A felperes 10 millió forintot adott az ingatlan vételéhez, azt a ..... a tudomása nélkül 13.200.000 forintért értékesítette, az ő kivételével lényegileg a ..... tagi szerkezetével azonos tagi szerkezetű cég részére. Az alperesek e-mailben jelezték felé, hogy a befektetési nyereségre vonatkozó igényét nem vitatják, de nem tudtak annak eleget tenni. Az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra az álláspontra, hogy a 2007. január 23-i megállapodás nem felel meg az üzletrész adásvételre vonatkozó feltételeknek. Az elsőfokú bíróság által felhívott polgári elvi döntés pedig az ingatlanokra vonatkozik. A felek megjelölése a szerződésben megtörtént, a vétel tárgya a 68 %-os felperesi üzletrész volt, a vételár pedig 5 millió forint, illetve 30 napos határidő elteltével 7,5 millió forint. A tulajdon átruházási szándék is egyértelmű volt, a megállapodást a felperesi üzletrész átruházásáról a felek aláírták, az alperesi védekezés az okiratban fellelhető pontatlanságokra irányult, azt az I. r. alperes szövegezte. Abban a körben nem folyt bizonyítás, hogy ha nem üzletrész átruházásra vonatkozott a megállapodás, akkor mire irányult a szerződéses akarat a felek részéről. Téves volt az üzletrészek forgalomképtelenségére vonatkozó megállapítás is. Az üzletrész-átruházási szerződés az írásbeliségén túl további feltételeket nem igényel. Utalt arra is, az esetleges taggyűlés összehívásra vonatkozó dokumentumok előkészítése érdekében a ..... ügyvezetőinek kellett volna intézkednie.

Az alperesek írásban nem terjesztettek elő fellebbezési ellenkérelmet, csatlakozó fellebbezést.

Alperes a fellebbezési tárgyaláson az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte helyes indokai alapján, hivatkozva a Gt. 140. § (2) és a Ptk. 200. § (2) bekezdésére.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és lényegileg helytálló jogi következtetéseket vont le, azokkal a Fővárosi Ítéltábla is egyetértett.

A fellebbezésben felhozottakra figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla kiemeli, a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (Gt.) 336. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, e törvény hatályba lépése előtt a cégjegyzékbe már bejegyzett, valamint az (1) bekezdés alá tartozó azon gazdasági társaságok, amelyeknek a társasági szerződése e törvény eltérést nem engedő rendelkezésébe ütközik, a társasági szerződésüket legkésőbb 2008. július 1-ig kötelesek e törvény rendelkezéseihez igazítva módosítani és eddig az időpontig azt a cégbírósághoz benyújtani.

A ..... társasági szerződésének utolsó módosítása a perindítást megelőzően 2005. február 10-én történt, ennek folytán a társaságra, működésére a jogvita elbírálására a korábbi, a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. törvény (rég. Gt.) az irányadó.

A régi Gt. 150. § (1) bekezdése szerint a taggyűlés a társaság legfőbb szerve. A (2) bekezdés b) pontja szerint a taggyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik üzletrész felosztásához való hozzájárulás és az üzletrész bevonásának elrendelése.

Az adott ügyen az adásvétel tárgyaként felperes 68 % üzletrészét jelölték meg, amelyet több tag kívánt megvásárolni. A rendelkezésre álló perbeli adatokból azonban megállapítható volt, hogy az üzletrész értékesítéséhez szükséges, az üzletrész felosztására vonatkozó határozat nem született meg. A felperes által megjelölt 2007. január 23-i megállapodásból nem állapítható meg, hogy az üzletrész felosztására miként került volna sor, a szerződést aláíró vevők akarata milyen mértékű üzletrész megvásárlására irányult személyenként, nem állapítható meg milyen arányban szereztek volna a vevők üzletrészt. Valós, tényleges ügyleti akarat, a szerződés lényeges tartalmának megállapíthatósága hiányában az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette: a 2007. január 23-i megállapodás jogsértő volt, ahhoz joghatások nem fűződhetnek, s a megállapodásra alapítva a felperesnek az alperesekkel szemben követelése nem lehet.

Mindezek folytán az elsőfokú bíróság a keresetet helytállóan utasította el, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - helyes indokai alapján - a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése, a Pp. 239. §-a alapján az eredménytelenül fellebbező felperes a fellebbezéssel kapcsolatos költségeit maga viseli, s köteles az alpereseknek, mint együttes jogosultaknak megfizetni a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdése, (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján megállapítható ügyvédi munkadíjat, mint másodfokú perköltséget.

Budapest, 2011. május 20.

Dr. Rózsa Éva s. k.  
a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.  
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.  
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiss Sándorné  
tisztviselő