

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA

mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.IX.30.346/2010/6. szám

A Magyar Köztársaság nevében!

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság Nagyné Dr. Lukács Anna ügyvéd által képviselt **felperesnek**, a Dr. Marján István ügyvéd által képviselt **I.r., II.r. és III.r. alperesek** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Baranya Megyei Bíróságnál 14.P.21.358/2008. szám alatt indult, és a Pécsi Ítéltábla Pf.II..21.317/2009/9. számú ítéletével befejezett perében az említett másodfokú határozat ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Pécsi Ítéltábla Pf.II.20.317/2009/9. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. r. alperesnek 15 nap alatt 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem szempontjából irányadó tényállás szerint a II.r. alperes mint eladó és az I. r. alperes mint vevő között 2004. április 16-án létrejött adásvételi szerződés értelmében az I.r. alperes megvásárolta a p-i beépítetlen ingatlant 22,000.000 Ft vételárért, amelyből 1,400.000 Ft került kifizetésre.

A II.r. alperes az I.r. alperessel szemben fennálló vételár követelését meg nem határozható időpontban, de mindenképpen 2004. december 30-át megelőzően V L III. r. alperesre (fiára) engedményezte, aki az I.r. alperes tagja volt 2003. július 23-tól 2006. február 23-ig.

A 2004. december 30-án kelt tartozás elismeréssel vegyes jelzálogszerződésben a fenti követelés biztosítására az I.r. alperes jelzálogjogot alapított a III. r. alperes javára 22,000.000 Ft és járulécai erejéig a tulajdonában álló, a p-i társasházi lakásingatlanra. Az illetékes földhivatal a jelzálogjogot 2005. január 30-án az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte első ranghelyen.

A fenti szerződést az I. r. alperes 2009. április 8-án tartott taggyűlése az I-1/2009.számú taggyűlési határozattal jóváhagyta. Ugyanezen taggyűlés az I-3/2009. számú taggyűlési határozatával elismerte, hogy a III. r. alperes 22,000.000 Ft követelése a p-i ingatlan vételárából származik, amely követelést a II. r. alperes engedményezte a III. r. alperesre.

A 2005. május 12-én kelt engedményezési szerződéssel a III. r. alperes mint engedményező visszaengedményezte a 22,000.000 Ft követelést a II. r. alperesre. Az illetékes földhivatal 2002. május 18-án a III. r. alperes nevére bejegyzett jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásból törölte és ugyanezen követelésre a II.r. alperes mint új jogosult javára a jelzálogjogot első ranghelyen bejegyezte.

A megvásárolt telken történő építkezéshez a perben nem álló B J - a felperes volt élettársa, az I. r. alperes tagja - 15,500.000 Ft tagi hitelt nyújtott az I.r. alperes részére. A fenti kölcsönt B J a 2005. március 16-án és május 27-én kötött engedményezési szerződésekkel a felperesre engedményezte.

A felperes és az I. r. alperes között 2005. május 30-án kötött jelzálogszerződés szerint az I.r. alperes jelzálogjogot alapított a tulajdonában álló, a p-i ingatlanra az engedményezett 15,500.000 Ft követelés és járulécai biztosítására, amely zálogjogot a földhivatal 2005. június 15-én második ranghelyen az ingatlan-nyilvántartásbába bejegyzett.

A felperes a keresetében elsődlegesen az I. és III. r. alperesek között 2004. december 30-án létrejött tartozás elismeréssel vegyes jelzálogszerződés, továbbá a II. és a III. r. alperesek között 2005. május 12-én létrejött engedményezési szerződés semmisségének megállapítását kérte arra hivatkozással, hogy a szerződések színleltek, ezért mindkét szerződés a Ptk. 207. §-ának (5) bekezdése [jelenleg (6) bekezdése] szerint semmis.

Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy az I. r. alperes taggyűlése jóváhagyásának hiányában az I. és a III. r. alperesek által 2004. december 30-án kötött jelzálogszerződés nem jött létre, emiatt a II. és a III. r. alperesek által 2005. május 12-én kötött engedményezési szerződés sem érvényes. Ez utóbbi keresetét az 1997. évi CXIV. törvény (1997. évi Gt.) 150. §-a (2) bekezdésének j/pontjára, valamint a 9. §-a alapján alkalmazandó a Ptk. 215. §-ára alapította. Kérte a II. r. alperes jelzálogjoga ingatlan-nyilvántartásból való törlésének elrendelését.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokon eljáró Baranya Megyei Bíróság a 14.P.21.353/2008/20. sorszámú ítéletében a keresetet elutasította.

A Pécsi Ítéltábla a felperes fellebbezése folytán hozott Pf.II.20.317/2009/9. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyta.

Elfogadta az elsőfokú bíróság megállapítását, miszerint a II. r. alperes jelzálogjoggal biztosított követelése a közötte és az I.r. alperes között 2004. április 16-án létrejött ingatlan adásvételi szerződés alapján a II.r. alperest megillető vételár követelésből ered. Tekintve, hogy az elsőfokú eljárásban beszerzett bizonyítékok alapján a II. r. alperest megillető vételárat az I.r. alperes nem fizette meg, a II. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog nem szűnt meg.

Elfogadta, hogy a felperes a perbehozott szerződések színleltségét nem bizonyította, erre vonatkozó bizonyíték az eljárás során nem merült fel.

Annak a másodfokú bíróság - az elsőfokú bírósággal egyezően - nem tulajdonított jogi jelentőséget, hogy az egyébként igazoltan fennálló követelés jogcímét a perbehozott jelzálogszerződésben a szerződő felek kölcsöntartozásban és nem vételár tartozásban jelölték meg. A követelés jogcímének megváltoztatása esetén a másodfokú bíróság megítélése szerint a Ptk. 240. §-ának (2) bekezdése értelmében a biztosítéskul szolgáló zálogjog fennmarad azzal a kikötéssel, hogy a zálogkötelezett helyzete hozzájárulása nélkül nem válhat súlyosabbá és a módosítást megelőzően keletkezett kifogásai is fennmaradnak.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a perbeli jogvita elbírálása során az 1997. évi Gt. 150. §-a (2) bekezdésének j/pontja az irányadó, a 2006. évi IV. törvény (2006. évi Gt.) rendelkezései nem alkalmazhatóak. Egyetértett az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával avonatközásban is, miszerint az I.r. alperes taggyűlése nem tekinthető a feleken kívül álló harmadik személynek, így a Ptk. 215. §-ában írtak a perben nem alkalmazhatóak a szerződésnek a taggyűlés általi jóváhagyására. Elfogadta az elsőfokú bíróság álláspontját atekintetben is, hogy az alperes 2009. április 8-án tartott taggyűlése az I-1/2009. számú taggyűlési határozattal a perbehozott 2004. december 30-án kelt jelzálogszerződést visszamenő hatállyal jóváhagyta. Az I-2-3/2009. számú taggyűlési határozatokkal az I.r. alperes a taggyűlésen elismerte, hogy a III. r. alperesnek a társaságnál tagi kölcsönként könyvelt 22,000.000 Ft követelése a II. r. alperest az adásvételi szerződés alapján megillető vételár engedményezése címén illeti meg, és mert a taggyűlés fenti határozatai az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőzően rendelkezésre álltak, azokat a bíróságnak figyelembe kellett vennie.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a keresete teljesítését kérte.

A másodfokú bíróság által elkövetett jogszabálysértést a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében, a Ptk. 207. §-ának (6) bekezdésében, az 1997. évi Gt. 150. §-a (2) bekezdésének j/ pontjában, a 2006. évi Gt. 141. §-a (2) bekezdésének m/ pontjában, a Ptk. 215. §-ának (1) bekezdésében foglaltak megsértésében jelölte meg. Előadta továbbá, hogy a másodfokú bíróság tévesen alkalmazta a Ptk. 259. §-ának (3) bekezdését, valamint a Ptk. 240. §-ának (1) bekezdését. Nem vette figyelembe az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXIV. törvény 26. §-ának (4) bekezdését, amely szerint jóváhagyás hiányában a jelzálog bejegyzésére az ingatlan-nyilvántartásba nem is kerülhetett volna sor.

Felülvizsgálati kérelmének indokolásaként előadta, hogy a bíróság iratellenesen állapította meg, miszerint a II. r. alperes a vételár és járulékai iránti követelését a III. r. alperesre engedményezte. Ilyen engedményezési szerződés a perben becsatolásra nem került. Az I. és a III. r. alperes által 2004. december 30-án kötött jelzálogszerződést az I.r. alperes taggyűlése 2009. április 8-án hagyta jóvá. Azt nem tartalmazta az eljáró bíróságok által megállapított tényállás, hogy a 2006. február 27-ei taggyűlés a szerződést nem hagyta jóvá, holott korábban annak a jóváhagyását már megkísérelték. A fenti jelzálogszerződés tartalma egyébként egyértelmű tekintetben, hogy nem engedményezett követelés biztosításáról volt szó, a szerződésben a III. r. alperest hitelezőként tüntették fel. A szerződést aláíró I.r. alperes ügyvezetője a II. r. alperes veje és a III. r. alperes sógora volt. Megállapodás volt a cégjegyzésre jogosultak között, hogy ilyen esetben nem dr. H G jár el, hanem az együttes cégjegyzésre jogosult három ügyvezető. A taggyűlési jóváhagyást csak azt követően kezdeményezték, hogy a felperes a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróságnál 10.P.20.257/2005. szám alatt pert indított az I.r. alperessel szemben a 15,500.000 Ft követelése érvényesítése érdekében. A földhivatalhoz benyújtott adásvételi szerződés szerint egyébként a vételár a szerződés aláírásakor kiegyenlítésre került. A III. r. alperes tehát egy általa nem nyújtott kölcsönre formált jogot az I. r. alperessel szemben és ezt biztosították jelzálogjoggal. A taggyűlési jóváhagyás nem lehetett visszaható hatályú. A jóváhagyás időpontjában már nem lehetett a feleknek egyező akaratsnyilvánításon alapuló megállapodásáról beszélni, mert a III. r. alperes már nem volt tulajdonosa a jelzálogjoggal biztosított követelésnek.

Ha a III. r. alperes 2004. december 30-ai követelése nem létező, akkor a járulékos kötelezettség sem állhat fenn.

Előadta miszerint a III. r. alperes maga is úgy nyilatkozott, hogy tagi kölcsönt az I.r. alperesnek nem nyújtott. A csatolt jelzálogszerződés azt tartalmazza, hogy az tagi kölcsön biztosítására jött létre. Az I. és a III. r. alperesek között a tartozás jogcímét illetően nem történt szerződésmódosítás, így a Ptk. 240. §-ának rendelkezései, amelyre a másodfokú bíróság hivatkozott irrelevánsak.

Tévesnek tartotta a másodfokú bíróság jogi álláspontját avonatközásban is, hogy taggyűlési jóváhagyás hiánya kérdésében, annak joghatásaira nézve a Ptk. 215. §-ában foglaltak nem irányadóak. A jóváhagyás hiánya miatt a Ptk. 215. §-a alapján kell megítélni a szerződés létre nem jöttét.

Álláspontja szerint az 1997. évi Gt. 150. §-a (2) bekezdése értelmében a taggyűlés jóváhagyását a szerződés megkötése előtt kell kérni, a szerződés utólagos jóváhagyására nem kerülhet sor. Egyébként sem lehet a jóváhagyás időbeli korlát nélküli, annak ésszerű határidőn belül kell megtörténnie.

Az I. r. alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A II. és III. r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem nyújtottak be.

-.--

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletét a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül és azt a felhozott okokból nem találta jogszabálysértőnek.

A másodfokú bíróság ítéletében megállapított tényállás nem iratellenes, a bizonyítékokat az eljáró bíróságok a Pp. 206. §-ában foglaltaknak megfelelően okszerűen mérlegelték, a tényállást a feltárt bizonyítékoknak megfelelően helyesen állapították meg, az abból levont jogi következtetések helytállóak és megfelelnek az irányadó jogszabályoknak.

A felperes a keresetében és a felülvizsgálati kérelmében is arra hivatkozott, hogy színlelt volt az I. és a III. r. alperes által 2004. december 30-án kötött jelzálogszerződés.

A felek szerződési akaratainak színlelése akkor valósul meg, ha a felek nem akarnak, vagy nem olyan tartalmú szerződést akarnak kötni, mint amilyen a szerződési nyilatkozataikból egyébként következne. A szerződés színlelt voltát a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése szerint annak a félnek kell bizonyítania, aki arra jogot kíván alapítani, akinek érdekében áll, hogy azt a bíróság valósnak fogadja el. A bizonyítási kötelezettség tehát a szerződés színleltségét állító felperest terhelte. Helytállóan állapították meg az eljáró bíróságok, hogy a felperes e bizonyítási kötelezettségének nem tudott eleget tenni. A perben nem állt

rendelkezésre olyan bizonyíték, amely azt támasztotta volna alá, hogy az I. és a III. r. alperesek nem akarták megkötni, vagy nem olyan tartalommal kívánták megkötni a jelzálogszerződést, mint ami a 2004. december 30-ai írásba foglalt szerződésben szerepel. A III. r. alperesnek érdeke fűződött ahhoz, hogy a II. r. alperes által engedményezett nagy összegű vételár követeléshez valamilyen biztosítékot szerezzen, az I. r. alperesnek viszont az állt érdekében, hogy biztosítékot nyújtson az egyébként már lejárt nagy összegű tartozásához tekintve, hogy a per adatai szerint az építkezés finanszírozása sem volt teljes egészében megoldott, ahhoz tagi kölcsönöket kellett igénybe vennie. Kellő biztosíték mellett viszont reménye lehetett arra, hogy az egyébként vele tagsági viszonyban álló III. r. alperes nem lép fel az adásvételi szerződésből eredő követelés érvényesítése érdekében.

A felperes állította: a II. r. alperest megillető 22,000.000 Ft vételár a 2004. április 16-án kelt adásvételi szerződés szerint kiegyenlítésre került. Ezzel szemben azt a körülményt, hogy a II. r. alperes vételár követelése nem került teljes egészében kiegyenlítésre bizonyította többek között az I. és III. r. alperes, valamint a felperes, illetve jogelődje B J által 2005. június 13-án kötött és az alperes által 13. sorszám alatt csatolt egyezségi megállapodás, amelynek 3.2. pontja rögzítette, miszerint az I.r. alperesnek III. r. alperessel szemben fennálló 26,600.000 Ft tartozása magában foglalja a II. r. alperessel szemben a telek adásvételével kapcsolatos 22,000.000 Ft vételár hátralékot is.

A követelés fennállását igazolta a jelen per felperese által a jelen per alperese ellen a Baranya Megyei Bíróságnál 9.P.20.240/2006. szám alatt indult perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény, amely szerint a II. r. alperest a 2004. április 16-án kötött szerződés alapján megillető vételárból az I.r. alperes a szerződés aláírását követően csak 1,400.000 Ft-ot fizetett meg, és 2005. december 31-én abból még 14,400.000 Ft tartozása állt fenn.

Alaptalanul állította a felperes, hogy a követelésnek a II. r. alperes által a III. r. alperesre történő engedményezése nincs bizonyítva. Annak megtörténtét bizonyította a már hivatkozott egyezségi megállapodás 3.2. pontja, valamint a II. és III. r. alperesek között a követelés visszaengedményezéséről szóló 2005. évi május 12-én kelt engedményezési szerződés 1. pontja, amelyben rögzítették a korábbi engedményezés megtörténtének tényét. Utaltak a követelés alapját képező adásvételi szerződésre, a kikötött vételárra, valamint az abból még fennálló követelésre. Azt, hogy az engedményezésről az I. r. alperesnek is tudomása volt bizonyítja, hogy a követelés biztosítására az engedménnyessel, azaz a III. r. alperessel megkötötte a jelzálogszerződést, továbbá az I.r. alperes önálló képviseletre jogosult ügyvezetőjének 2006. március 7-i nyilatkozata is.

A III. r. alperes jelzálogjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének jogszerűsége jelen eljárás tárgyát nem képezte, nem képezhette.

Annak a körülménynek, hogy a követelés jogcímét az I. és III. r. alperesek a jelzálogszerződésben nem vételártartozásban, hanem kölcsönben jelölték meg, nincs jogi jelentősége. A szerződés megkötésének időpontjában a III. r. alperes az I. r. alperes tagja volt. A követelés kötelezettje a gazdasági társaság és a III. r. alperes mint annak tagja megállapodhattak abban, hogy a gazdasági társaságnak a taggal szemben fennálló tartozását a továbbiakban - a tartozás jogcímét megváltoztatva - tagi kölcsönnek tekintik. Erre a Ptk. 240. §-ának (1) bekezdése szerint jogi lehetőségük volt. Az azonban a bizonyítékok alapján egyértelmű, hogy a jelzálogjoggal biztosított követelés alapja az I. r. alperes által kötött adásvételi szerződés alapján őt terhelő vételár fizetési kötelezettség.

Azt a tényt, hogy a jelzálogszerződés megkötését követően a III. r. alperes visszaengedményezte a II. r. alperesre a perbeli követelést bizonyítja maga a 2005. május 12-én kötött engedményezési szerződés, valamint az új jogosultnak az ingatlan-nyilvántartásban jelzálogjogosultként való feltüntetése a korábbi jogosult törlése mellett.

A szerződés taggyűlési jóváhagyására vonatkozóan az alkalmazásra kerülő joggal (1997. évi Gt. 150. §-a (2) bekezdésének j/ pontja), valamint a Ptk. 215. §-a (1) bekezdésének alkalmazhatóságával kapcsolatban az eljárt bíróságok által kifejtettekkel a Legfelsőbb Bíróság teljes mértékben egyetért.

Helyesen mutattak rá, hogy a Ptk. 215. § (1) bekezdése akkor irányadó, ha a szerződés létrejöttének harmadik személy beleegyezése szükséges. Az egyik szerződő fél legfőbb szervének határozata harmadik személy jognyilatkozatának nem tekinthető, így a Ptk. hivatkozott rendelkezése a perbeli jogvita eldöntése során nem volt irányadó.

A szerződés utólagos jóváhagyására időbeli korlátozást sem az alkalmazásra kerülő 1997. évi Gt., sem a 2006. évi IV. törvény nem tartalmaz. Nem volt ezért annak jogi akadálya, hogy az I.r. alperes a 2009. április 8-án tartott taggyűlésen döntsön a szerződés utólagos jóváhagyásáról, és annak sem, hogy a jóváhagyás a szerződés megkötésének időpontjára visszaható hatállyal történjen. A jóváhagyás a taggyűlés egyhangú határozatával történt. Nincs jelentősége, hogy korábban a taggyűlés az azonos tárgyú határozat-tervezetet nem hagyta jóvá.

Az idő múlása következtében a szándékegység hiánya sem volt megállapítható. E körben alaptalanul hivatkozott a felperes arra, hogy a "felek között már nem létezett a 2004. december 30-ai megállapodás".

A Ptk. 259. §-ának (3) bekezdése szerint a zálogjog megszűnik többek között, ha a követelés a zálogjog átruházása nélkül száll át az új jogosultra, kivéve ha a törvény rendelkezése értelmében a zálogjog a megtérítési követelés biztosítására fennmarad.

A perbeli követelés a Ptk. 328. §-ának (1) bekezdése szerint engedményezéssel (visszaengedményezéssel) szállt át a III. r. alperesről a II. r. alperesre. A Ptk. 329. §-ának (1) bekezdése szerint a visszaengedményezés folytán a II. r. alperes a vételár követelésben a III. r. alperes helyébe lépett, és a jogszabály rendelkezése folytán átszállt rá a követelést biztosító jelzálogjog is, amelynek jogosultjaként a II. r. alperest az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba be is jegyezte. A jelzálogszerződés tehát nem szűnt meg, ez a megállapodás a felperes állításával ellentétben létezett annak a taggyűlés által történő jóváhagyása időpontjában is.

A felperes a fellebbezésében nem hivatkozott arra, hogy a 2004. december 30-án kelt szerződés aláírásánál az I. r. alperes képviseletében álképviselő járt el, ezért e kérdést a felülvizsgálati eljárásban nem hozhatja fel. Egyébként is nem került bizonyításra, hogy a hivatkozott szerződést (vagy más szerződést) a cégjegyzésre jogosultak megállapodása folytán nem az önálló cégjegyzésre jogosult ügyvezetőnek, hanem az együttes cégjegyzésre jogosult három ügyvezetőnek kellett volna aláírniuk.

Mindezek alapján megállapítható, hogy az I. r. és III. r. alperesek között 2004. december 30-án kötött jelzálogszerződés nem érvénytelen, létezik, azt az I. r. alperes taggyűlése jóváhagyta és érvényes a II. és III. r. alperesek által 2005. május 12-én kötött engedményezési szerződés is, azok érvénytelenségét, illetőleg azt a körülményt, hogy nem jöttek létre a felperesnek bizonyítania nem sikerült, ezért jogsértés nélkül utasították el az eljáró bíróságok a felperes keresetét.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a Pécsi Ítéltábla Pf.II.20.317/2009/9. számú ítéletét a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme sikertelen volt, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint köteles az I. r. alperesnek a felülvizsgálati eljárással okozott költségét megtéríteni. Az I. r. alperes felülvizsgálati perköltsége a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a/ és b/ pontja, valamint (5) és (6) bekezdése szerint felszámítható, az ÁFA-t is tartalmazó ügyvédi munkadíjat foglalja magában.

A II. és a III. r. alpereseknek a felülvizsgálati eljárásban perköltsége nem merült fel, ezért arról a Legfelsőbb Bíróságnak rendelkeznie nem kellett.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2011.február 1.

**Dr. Vezekényi Ursula s.k. a tanács elnöke,
Gyöngyösiné Dr. Gyügyei Klára s.k. előadó bíró,
Dr. Lőrincz Györgyné s.k. bíró**

A kiadmány hiteléül:

(PBné)