

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a Bayerné dr. Siklós Éva ügyvéd (képviselő címe) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek, a dr. Fendrik Zsolt ügyvéd (képviselő címe) által képviselt I. rendű alperes neve (címe) I. rendű és II. rendű alperes neve (címe) II. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2006. február 28. napján meghozott, 30.G.41.531/2004/13. számú ítélete ellen, a felperes részéről 15. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit pedig helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 100.000 (százezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 1995. szeptember 20-án megkötött adásvételi szerződéssel 5.600.000 forint vételár ellenében átruházta az I. rendű alperes beltagjára, a II. rendű alperesre a pilisi ... számú tulajdoni lapon ... helyrajzi szám alatt felvett házasingatlan tulajdonjogát. Ezután 1995. október 4-én a felperes az I. rendű alperessel kötött adásvételi szerződést, amellyel a Budapest, ... számú tulajdoni lapon ... helyrajzi szám alatt felvett ipari rendeltetésű ingatlanon fennálló ... tulajdoni illetőségét ruházta át 8.375.000 forint vételár ellenében.

A felperes a keresetében e két adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte. Állította, hogy a felek e jogügyleteket csupán színlelték, azok a valóságban kölcsönszerződések biztosítékául szolgáltak.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását indítványozták. Emellett a II. rendű alperes viszontkeresetet támasztott, amelyben az ingatlant továbbra is használó felperest az 1995. október 1. - 1997. április 30-a közötti időre havi 40.000 forint, 1997. május 1-től pedig havi 80.000 forint „bérleti díj” megfizetésére kérte kötelezni.

Az elsőfokú bíróság a 30.G.75.721/2001/24. számú részítéletével a keresetet elutasította, míg a viszontkereset vonatkozásában további tárgyalást látott szükségesnek. Indokolásában kifejtette: „az adásvételi szerződéseket tartalmazó okiratokkal szemben a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a felek valóságos ügyleti akarata nem adásvételre irányult, s a felperes ezt bizonyítani nem tudta. A felek jogai és kötelezettségei tekintetében ezért az adásvétel szabályai az irányadóak.” A Legfelsőbb Bíróság a Pf.IX.25.873/2002/17. számú részítéletével az elsőfokú bíróság döntését helybenhagyta. Rámutatott, hogy „a kialakult ítélkezési gyakorlat nem teszi vitássá azt, hogy a szerződést nem csak a Ptk. XXIII. fejezetében meghatározott mellékkötelezettségekkel, hanem önálló szerződéssel is biztosítható”. A perbeli szerződések így annak ellenére sem érvénytelenek, hogy a felek valódi szándéka kölcsön visszafizetésének biztosítására irányult. A felperes a jogerős részítélet ellen felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, melyben azt is sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta a szerződéseknek a szolgáltatás - ellenszolgáltatás között fennálló feltűnő értékkülönbség miatti érvénytelenségét. A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pfv.E.22.268/2004/2. számú végzésével elutasította. A végzés indokolása szerint „a perben előterjesztett megtámadás hiányában az eljáró bíróságoknak nem kellett vizsgálniuk, hogy a szerződések megkötésének időpontjában a szolgáltatás - ellenszolgáltatás között volt-e feltűnő aránytalanság. Az ténykérdés, hogy a felperes a jogerős részítélet hozatalát megelőző eljárásban e jogcímen a szerződést nem támadta meg.

Ezt követően a felperes a jogerős részítélet meghozatalát követő eljárás során, 2004. november 24-én, 36. sorszám alatt terjesztett elő kérelmet az alperesekkel kötött szerződéseknek a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között fennálló, feltűnően nagy értékkülönbségre alapított megtámadása iránt.” Az elsőfokú bíróság ítéletében ezt a kereseti kérelmet is elutasította, továbbá a viszontkereset alapján arra kötelezte a felperest, hogy a pilisi ingatlan használatáért 1995. október 1-től 1996. december 31-ig havi 5.600 forint, 1997. évre havi 6.900 forint, 1998. évre havi 8.170 forint, 1999. évre havi 9.340 forint, 2000. évre havi 10.270 forint, 2001. évre havi 11.280 forint, 2002. évre havi 12.310 forint, 2003. évre havi 12.960 forint, 2004. évre havi 13.570 forint, 2005. évre 14.500 forint, 2006. évre havi 15.000 forint használati díjat fizessen meg. A kamatok tekintetében úgy rendelkezett, hogy a felperes „ezen összegek után 2000. október 1-től 2001. december 31-ig terjedő időre évi 20 %-os, ezt követően az éves költségvetési törvényben meghatározott kamatláb alapul

vételével számított kamatot köteles fizetni." A döntését a következőkkel indokolta: A Ptk. 236. § (1) bekezdése szerint a megtámadást 1 éven belül írásban kell a másik féllel közölni vagy a közlés eredménytelensége esetén haladéktalanul bíróság előtt kell érvényesíteni. A felperes ezeket az igényérvényesítési határidőket elmulasztotta, a kereset ezért nem volt teljesíthető. A felperes azonban jogosulatlanul birtokolta az eladott pilisi ingatlant, melynek alapján használati díj fizetésére köteles. Ennek összegére nézve csupán utalt a szakvélemény megállapításaira.

A felperes fellebbezésében az első fokú ítélet megváltoztatását és a szerződéseknek a szolgáltatás - ellenszolgáltatás között fennálló, feltűnő aránytalanság miatt történő érvénytelenné nyilvánítását kérte. Azzal érvelt, hogy a Budapest ... helyrajzi számú ingatlanon fennálló tulajdoni illetőségének az adásvételi szerződés megkötése idején fennállott forgalmi értéke az általa megbízott ... igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleménye szerint 67.833.000 forint volt, szemben a perben kirendelt ... igazságügyi szakértő szakvéleményében meghatározott 11.000.000 forinttal. Állította, hogy igényérvényesítési határidőt sem mulasztotta, mert a Ptk. 232. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a szerződés szolgáltatás - ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságára alapított megtámadásának határideje a sérelmet szenvedő fél teljesítésével kezdődik. Ő maga a szerződéses kötelezettségét még nem teljesítette, mert az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzési kérelmét a földhivatal elutasította; ezért álláspontja szerint a megtámadási határidő meg sem kezdődött. Csatolta a Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal megismételt eljárásban hozott 2006. szeptember 28-án kelt 179/871/2006. számú határozatát, amellyel az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzési kérelmét ismételten elutasította. A határozat indokolása szerint az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzési kérelme a jelenleg már ... helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon fennálló ... felperesi tulajdoni illetőségre azért nem volt teljesíthető, mert a kérelem mellékleteként becsatolt 1995. október 4-én kelt adásvételi szerződés nem tartalmazza „a felek tulajdon átruházásra vonatkozó megállapodását, a szerződő felek törzsszámát, jogváltás jogcímét”. Az okirat e tartalmi fogyatékoságai miatt a szerződés nyilvánvalóan érvénytelen. Hangsúlyozta a felperes, hogy az I. rendű alperes a perbeli tulajdoni illetőségét bérbeadás útján hasznosítja és az éves bérleti díjak csaknem elérik a kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéket. Ez pedig arra utal, hogy a szerződéses vételár az ingatlan valóságos forgalmi értékétől lényegesen eltér. Az első fokú ítélet II. rendű alperesre vonatkozó rendelkezéseire nézve a felperes fellebbezési érveket nem adott elő.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az első fokú ítélet helybenhagyására irányult.

A felperes fellebbezését lényegében arra alapította, hogy a Budapest ... helyrajzi számú ingatlanon fennálló ... tulajdoni illetőségre kötött adásvételi szerződést - mint a szolgáltatás - ellenszolgáltatás között fennálló feltűnő értékkülönbség miatt sérelmet szenvedett fél - a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való

bejegyzése hiányában még nem teljesítette, ezért számára az e jogcímen történő megtámadás határideje még nyitva áll.

A Ptk. 236. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a megtámadást egy éven belül írásban kell a másik féllel közölni, majd a közlés eredménytelensége esetében haladéktalanul a bíróság előtt érvényesíteni.

A Ptk. 236. § (1) bekezdés c) pontja szerint az egy éves megtámadási határidő a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága esetén a sérelmet szenvedő fél teljesítésekor, részletekben történő teljesítéskor az első teljesítéssel kezdődik.

A Ptk. 365. § (1) és (3) bekezdései értelmében adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni. Ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

A Ptk. 117. § (3) bekezdése előírja, hogy ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

A törvény idézett rendelkezéseinek az egybevetése alapján olyan következtetés vonható le, hogy az ingatlan adásvételi szerződés eladója a vevő birtokba helyezése mellett, a tulajdonjog átruházásáról szóló, olyan érvényes okiratot köteles szolgáltatni, amely alkalmas arra, hogy annak alapján a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethesse. Ennek teljesítésével azonban szerződésben vállalt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tesz és az nem terjed ki arra, hogy a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban feltüntessék. Ebből az következik, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között fennálló, feltűnően nagy értékkülönbség miatt sérelmet szenvedő eladó számára a megtámadási határidő az érvényes és bejegyzésre alkalmas okirat aláírása napján megkezdődik. A határidő megkezdődésének nem feltétele az eladó tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése és ilyen ok miatt, annak megtörténteig az nem hosszabbítható meg.

A jelen peres eljárás során a felperes mindvégig hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződések színleltségére utal a felek szolgáltatásai között fennálló feltűnő értékaránytalanság is. Erre alapított igényét azonban keresettel csak a részítélet meghozatalát követően, a viszontkereset tárgyában tovább folytatott eljárásban érvényesítette. Ez annyit jelent, hogy az 1995. október 4-én aláírt szerződést joghatályosan csak 2004. november 24-én támadta meg, mely a Ptk. 236. § (1) bekezdésében előírt 1 éves határidőhöz képest nyilvánvalóan elkéssett.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi XXXI. számú törvényerejű rendeletnek a feltűnő értékkülönbséggel támadott és 1995. október 4-én kelt szerződés aláírása idején hatályban volt rendelkezései a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését nem kötötték az eladó erre irányuló, külön és kifejezett engedélyéhez.

A bejegyzési kérelmet elutasító elsőfokú földhivatali határozattal ellentétben a szerződésről kiállított okirat az érvényes és bejegyzésre alkalmas ingatlan adásvételi szerződés kellékeit hiánytalanul tartalmazza. Abból kitűnik az is, hogy a felperes adásvétel jogcímén ruházta át az ingatlanát az I. rendű alperesre. Ha az okiratnak olyan tartalmi vagy alaki fogyatékosága lett volna, amely az adásvételi szerződést érvénytelenné tette volna, a részítelek meghozatalát megelőző eljárásban azt a bíróságoknak hivatalból kellett volna észlelniük és a színlegesség vizsgálatára már nem is kerülhetett volna sor.

A most kifejtettek szerint tehát az adásvételi szerződést tartalmazó okirat nem szenvedett olyan alaki vagy tartalmi hiányosságban, amely miatt az nyilvánvalóan érvénytelen lett volna (1972. évi XXXI. tv. 17. § (1) bekezdés). Emellett a felperes az adásvételi szerződéssel átruházott tulajdoni hányadnak megfelelő ingatlanrészt az I. rendű alperes birtokába is adta. A szerződéskötés idején hatályos jogszabályok szerint pedig a tulajdonjog bejegyzéshez az eladó bekebelezési engedélyére nem volt szükség. Mindezekből az következik, hogy a szerződést a felperes részéről ettől az időtől kellett teljesítettnek tekinteni, amelyhez képest az egy éves megtámadási határidőt nyilvánvalóan elmulasztotta és az igényérvényesítése is nyilvánvalóan elkésett.

A statisztikai jelzőszám hiánya a szerződés érvényességét nem érinti, ez a hiány a szerződéskötéskor hatályos, az 1972. évi XXXI. számú törvényerejű rendelet végrehajtására kiadott 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet 88. § (2) bekezdése értelmében hivatalból pótolható volt. Ezért a felperes teljesítése ennek hiánya miatt sem tehető vitássá.

A kifejtettekre tekintettel az ítélet az első fokú ítélet fellebbezett részét indokainak kiegészítésével a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A sikertelenül fellebbező felperest a Pp. 239. § szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperesek fellebbezési perköltségének a megfizetésére.

Budapest, 2007. január 19.

. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Szücs József s. k. előadó bíró, Dr. Németh László s. k. bíró