

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.567/2011/3. szám

A Szegedi Ítéltábla a Petneházi és Balla Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Petneházi Zsigmond ügyvéd) által képviselt felperesnek - az I.r., II.r., dr. Nagy Gábor László ügyvéd által képviselt III.r. és a **Nemzeti Adó- és Vámhivatal** IV.r. alperesek ellen adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2011. június 29. napján kelt 6.P.20.362/2010/21. számú ítélete ellen a felperes 23. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja**.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a III.r. alperesnek 100.000,- (egyszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Köteles a felperes megfizetni az illetékes állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak 900.000,- (kilencszázezer) Ft másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

Az I.r. alperes fia, a perben nem álló **(személy 1. neve)** és menyje, **(személy 2. neve)** bérlőként laktak a II.r. alperes tulajdonát képező **(település neve, ingatlan 1.címe, hrsz.-a)** alatti ingatlanban. Az ingatlant szándékukban állt megvásárolni, a vételárat azonban csak pénzügyi kölcsön igénybevételével tudták volna fedezni, kölcsön felvételére viszont nem volt lehetőségük, mert mindketten szerepeltek az ún. BAR listán. Erre tekintettel megállapodtak abban, hogy az ingatlant az egyébként hitelképes I.r. alperes vásárolja meg. Ilyen előzmények után a 2008. október 26. napján írásba foglalt adásvételi szerződés szerint az I.r. alperes megvásárolta a II.r. alperes

tulajdonában álló **(település neve, ingatlan 2. hrsz.-a)**. alatt felvett, **(település neve, ingatlan 2. címe)** szám alatti ingatlant 28 millió forint vételárért. A szerződés 2. pontjában a felek rögzítették, hogy az I.r. alperes a vételár összegéből előlegként 4.200.000,- Ft-ot a szerződés megkötésével egyidejűleg kifizetett, míg a fennmaradó 23.800.000,- Ft vételárat a III.r. alperestől felvett kölcsönből vállalta kiegyenlíteni.

Az adásvételi szerződést utóbb 2009. január 5. napján módosították akként, hogy a vételárat 24.000.000,- Ft-ban határozták meg. Egyidejűleg megerősítették, hogy 4.200.000,- Ft előleg megelőzőleg kiegyenlítésre került, továbbá az I.r. alperes vállalta további 3.600.00,- Ft megfizetését. A szerződést **(ügyvéd neve)** okiratszerkesztő ügyvéd ellenjegyezte, azonban a felek azt nem egyidejűleg és nem az okiratszerkesztő ügyvéd jelenlétében írták alá.

A 2009. február 17. napján kelt közjegyzői okiratba foglalt szerződés szerint a III.r. alperesi pénzügyi intézet 16.200.000,- Ft svájci frank alapú kölcsönt nyújtott az I.r. alperesnek az ingatlan megvásárlásához, amelynek biztosítására jelzálogjog került bejegyzésre az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjára. A kölcsön visszafizetéséért az I.r. alperes menyének, **(személy 2. neve)**-nak a kérésére a nevezettel üzlettársi, illetve jó ismerősi kapcsolatban álló felperes is kötelezettséget vállalt mint adóstárs. Megállapodásuk szerint a vételárelőleget, illetve a pénzügyi intézeti kölcsönt **(személy 1. neve)** és **(személy 2. neve)** vállalta teljesíteni, e kötelezettségüket azonban nem teljesítették, ezért a III.r. alperes a kölcsönszerződést felmondta, és végrehajtási eljárást kezdeményezett a felperessel és az I.r. alperessel szemben.

A felperes keresetében a 2008. október 26. napján kelt és 2009. január 5. napján módosított adásvételi szerződés érvénytelenségére hivatkozással az eredeti állapot helyreállítását kérte. Álláspontja szerint a szerződés jóerkölcsbe ütközik, mert tartalma valótlan, figyelemmel arra, hogy a szerződésben rögzítettekkel ellentétben az ott szereplő vételárelőleg a II.r. alperesnek nem került megfizetésre. Hangsúlyozta, hogy e tényről őt nem tájékoztatták, ennek ismeretében a szerződést nem kötötte volna meg. Hivatkozott arra, hogy a szerződés alakilag sem felel meg a jogszabályi előírásoknak, mivel azt a szerződő felek nem az okiratban megjelölt időpontban, nem egyidejűleg és nem az okiratszerkesztő ügyvéd jelenlétében írták alá. Másodlagosan a vételárelőleg megfizetésének hiányával kapcsolatos előadására alapítottnak a szerződést tévedés és megtévesztés címén is megtámadta. A III. és a IV.r. alperesek tekintetében keresete túrésre kötelezésre irányult.

Az I. és a II.r.alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

A III.r. alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a felperes nem volt alanya az adásvételi

Pf.II.20.567/2011/3. szám

szerződésnek, ezért az érvénytelenség megállapítását sem kérheti. A keresetben megjelölt alaki hibák álláspontja szerint a szerződés érvényességét nem érintik. Utalt arra, hogy az eredeti állapot helyreállítására jelzálogjogának bejegyzése folytán nincs lehetőség, a felperesi megtámadás pedig elkészt.

A IV.r. alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest 900.000,- Ft eljárási illeték, valamint a III.r. alperes részére 300.000,- Ft perköltség megfizetésére. Határozatának indokolása szerint az adásvételi szerződés, illetve annak módosítása megfelel a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésében írt tartalmi követelményeknek, az hogy a szerződés aláírására a tényállásban írt körülmények között került sor, az csak a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését érinti, a szerződés érvényességét azonban nem.

Az a tény, hogy az okiratban rögzítettekkel ellentétben a vételárelőleg kiegyenlítést nem nyert, a III.r. alperesi pénzügyi intézettel kötött kölcsönszerződés tekintetében alkalmas a megtévesztés megállapítására, de az adásvételi szerződés érvénytelenségét nem eredményezi, ezen okból jóerkölcsbe ütközőnek sem tekinthető. Nem fogadta el azt a felperesi állítást, miszerint amennyiben tudomása van arról, hogy a vételárelőleg megfizetése nem történt meg, úgy az adóstársi kötelezettséget nem vállalja. Kiemelte, ennek ellentmond, hogy a felperes a perben úgy nyilatkozott, az adásvételi szerződés tartalma őt nem érdekelte. Rámutatott, hogy az adásvételi szerződés érvénytelensége nem mentesítené a felperest a kölcsön visszafizetése alól, hiszen a II.r. alperes - nyilatkozata szerint - csak az ingatlan újabb értékesítését követően lenne képes visszafizetni az I.r. alperesnek a vételárat, amely vételár egyébként sem fedezné a III.r. alperessel szemben fennálló tartozás összegét. Mindezek alapján a tévedésre, megtévesztésre alapított érvénytelenségi okot sem találta megállapíthatónak.

Az ítélet ellen benyújtott módosított fellebbezésében a felperes az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte. Véleménye szerint a perbeli jogügylet kapcsán a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntése nem kerülhet alkalmazásra, jelen esetben ugyanis az adásvételi szerződés létrejöttének feltétele volt a kölcsön felvétele is, s miután ennek folyósítása a foglaló illetve a vételárelőleg megfizetésétől függött, ezek teljesítésének hiányában az adásvételi szerződés érvénytelen. Változatlan álláspontja szerint az adásvételi szerződés kötelező alaki kelléke az ügyvédi ellenjegyzés, ennek hiányára figyelemmel a szerződés ugyancsak érvénytelen.

Az I. és a II.r. alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A III.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés **nem alapos.**

A felperes másodfokú eljárásban módosított keresete (Pp. 247. § (1) bekezdés, Pp. 146. § (5) bekezdés d) pont) az I. és a II.r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének, elsődlegesen semmisségének megállapítására irányult. A semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat (Ptk. 234. § (1) bekezdés). A törvény azonban - függetlenül attól, hogy a kereset megállapításra vagy marasztalásra irányul - nem biztosít bárki számára feltétlen perlési jogosultságot is. A keresetösségi jogot a bírói gyakorlat a Pp. 3. §-ában foglaltakkal összhangban - amelynek értelmében keresetindítási joga csak a vitában érdekelt félnek, vagy annak van, aki rendelkezik olyan jogosítvánnyal, hogy más jogának érvényesítése céljából keresetet indíthat - szűkítően értelmezi. Ennek alapján a semmis szerződésekkel kapcsolatos perindítási lehetőséget is vagy jogi érdekelttség vagy a perlési jogosultságot biztosító felhatalmazás alapozhat meg (EBH. 1999/14/3., EBH. 2004/142., BH. 2001/335/I., BDT. 2011/2391.).

A felperes az adásvételi szerződésnek nem vitásan nem alanya, ezért a semmisségi okok fennálltának vizsgálatát megelőzően a bíróságnak keresetösségi jogát illetően kellett állást foglalnia.

A felperes nem vitatható célja a III.r. alperessel kötött kölcsönszerződésen alapuló fizetési kötelezettség alóli mentesülése. Ezt azonban a perbeli adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset eredményessége sem tenné számára lehetővé. Önmagában az adásvételi szerződés semmisségéből a kölcsönszerződés érvénytelensége nem következik, így jogi érdek hiányában a felperes nem rendelkezik keresetösségi joggal az adásvételi szerződés semmisségének megállapítása vonatkozásában.

A kifejtettekre tekintettel az ítélet tábla csupán megjegyzi, hogy az adásvételi szerződés érvénytelensége a felperes által felhozott indokok alapján azok érdemi vizsgálata esetén sem lenne megállapítható, egyetért az elsőfokú bíróság ítéletének e körben kifejtett indokaival.

Mindezekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - eltérő jogi indokolással - helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes - jogi képviselőjével felmerült, s a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló - másodfokú perköltségének megfizetésére.

Pf.II.20.567/2011/3. szám

Ugyancsak a fellebbezés sikertelenségére figyelemmel köteles a felperes a részére engedélyezett személyes illetékeljegyzési jog folytán le nem rótt másodfokú eljárási illeték megfizetésére az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

S z e g e d , 2012. január 11.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
előadó bíró

Dr. Kasza Ferenc sk.
táblabíró