

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla Dr. Lippai Pál ügyvéd (6721 Szeged, Szent István tér 2. I/8.) által képviselt **felperes neve (címe)** szám alatti lakos felperesnek - Ifj. Dr. Hideg Ferenc ügyvéd (6100 Kiskunfélegyháza, Kazinczy u. 2. fszt. 5.) által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** szám alatti lakos I.r. és **II.rendű alperes neve** ugyanottani lakos II.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2006. november 30. napján kelt 7.P.21.286/2006/10. számú ítélete ellen a felperes 12. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **megváltoztatja** és megállapítja, hogy a felperes és az I.r. alperes között 2001. július 23-án létrejött adásvételi szerződés és az I.r. és II.r. alperesek között 2002. szeptember 16. napján létrejött jelzálogszerződés érvénytelen.

Megkeresi a Kiskunhalasi Körzeti Földhivatalt, hogy a ... belterület ... hrsz-on feltüntetett, természetben **/ingatlan címe 1/** számú ingatlanra eredeti állapot helyreállítása jogcímén jegyezze be felperes (szül.: ..., an.: ...) ... szám alatti lakos tulajdonjogát és törölje I.rendű alperes javára 2.000.000.- Ft kölcsön erejéig bejegyzett jelzálogjogot.

A felperes perköltség- és illetékfizetésre kötelezését mellőzi.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 400.000.- (Négyzázezer) Ft első- és másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi az I.r. és II.r. alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek egyetemlegesen 15 nap alatt 100.000.- (Egyszázezer) Ft első- és másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy fizessen meg az államnak az adóhivatal felhívására 720.000.- (Hétszázhuszezer) Ft első- és másodfokú, -

az alpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg az államnak az adóhivatal felhívására 240.000.- (Kettőszáznegyvenezer) Ft első- és másodfokú illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a 2000. december 4. napján létrejött kölcsönszerződés alapján a felperes és házastársa 750.000.- Ft kölcsönt vett fel az I.r. alperestől, amelynek visszafizetését 2001. május 1. napjáig vállalták. A teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt ügyvédi ellenjegyzéssel készült kölcsönszerződéssel azonos alkalommal készített ügyvédi tényállás vázlatot írtak alá, amelynek tartalma szerint a kölcsönszerződés biztosítékát a hrsz-ú, **/ingatlan címe 1/** szám alatti ingatlan képezi, amely a felperes tulajdonában áll. A házingatlant perfeljegyzés és az **/bank neve1/** javára elidegenítési és terhelési tilalom terhelte, ezért a felek úgy állapodtak meg, hogy az ingatlanra adásvételi szerződést kötnék egy példányban, amelyet ügyvédi letétbe helyeznek el és akkor lép hatályba, ha a kölcsönvevők a megállapított határidőre a visszafizetést nem teljesítik. Ügyvédnek megbízást adtak a kölcsön biztosítékául szolgáló adásvételi szerződés elkészítésére. A letétbe helyezett adásvételi szerződés keltezéssel nem volt ellátva, és nem tartalmazta az ingatlan vételárát sem. Tartalmazta viszont - egyebek mellett - a felperes aláírását.

A felperes és házastársa a kölcsönt nem fizette vissza és időközben ellenük, mint egyetemleges adóstársak ellen más ügyből kifolyólag bírósági végrehajtás indult. A végrehajtó a **/ingatlan címe 1/** szám alatti ingatlant lefoglalta és a földhivatal a megkeresése alapján a végrehajtási jogot 2001. április 7. napján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. Az eljárás során beszerzett adó- és értékbizonyítvány szerint az ingatlan forgalmi értéke bekölthetően 14.000.000.- Ft, lakottan 8.400.000.- Ft volt. A végrehajtó 2001. július 26. napjára tűzte ki az árverést és erről a felperest értesítette. Az I.r. alperes - az árverést elkerülendő - 2001. július 19. napján az eljáró bírósági végrehajtónál a teljes tartozás kiegyenlítéseként 775.138.- Ft-ot kifizetett a felperes helyett.

A felperes, mint eladó és az I.r. alperes, mint vevő 2001. július 23. napján adásvételi szerződést kötöttek, tárgya a **/ingatlan címe 1/** szám alatti ingatlan volt, melyet a felperesi eladó 6.000.000.- Ft vételár ellenében

ruházott át az I.r. alperesre. A szerződés tartalma szerint a vételárat a vevő az aláírást megelőzően az eladónak már megfizette. A felperesi eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy a perfeljegyzés, a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom alól az ingatlant tehermentesíti. A vételár és a dátum 2001. július 23. napján került az okiratba. A felperes ekkor az okiratot nem írta alá, azon a 2000. december 4-én kelt aláírása szerepel, úgy, hogy a vételárat számítógéppel az aláírását tartalmazó szövegrészbe a most említett napon beleírták. Ugyanezen a napon a jogi képviselő a szerződést benyújtotta a földhivatalhoz és az I.r. alperes tulajdonjogát a pénzügyi hitel kiegyenlítése után 2001. november 12. napján bejegyezték.

Az I.r. és II.r. alperes között 2002. szeptember 16. napján kölcsönszerződés jött létre, amelynek értelmében az I.r. alperes 2 millió forint kölcsönt vett fel és a visszafizetés biztosítékeként a perbeli ingatlanra jelzálogjogot jegyeztek be. 2002. május 15. napján az I.r. alperes felhívta a felperest az ingatlan birtokba adására, miután a kölcsön visszafizetésére vonatkozó szóbeli megállapodásukban jelölt határidő letelt és e felhívást 2002. június 6. napján megismételte. A felperes 2002. augusztus 14. napján írásban bejelentette, hogy megtámadja a szerződést. A 2002. október 14. napján előterjesztett keresetében a 2001. július 23. napján keltezett adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérte. Előadta, hogy a szerződés nem jött létre, a vételárat ugyanis az I.r. alperes nem fizette meg és a megállapodást a kölcsöntartozás biztosítékául kötötték, amelynek alapján a kölcsönadó meg akarja szerezni az ingatlan tulajdonjogát az általa nyújtott 750.000.- Ft és a végrehajtóhoz befizetett összeg ellenében. Ezenkívül a szerződést megtámadta megtévesztésre (Ptk. 210. § (4) bekezdés) és feltűnő értékaránytalanságra (Ptk. 201. § (2) bekezdés) hivatkozással. A II.r. alperest annak tűrésére kérte kötelezni, hogy a bíróság az érvénytelen adásvételi szerződés következményeként rendelje el a bejegyzett jelzálogjog törlését. A Kiskunhalasi Városi Bíróság P.20.900/2002/61. számú ítéletét a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2.Pf.20.348/2005/4. számú végzésével hatályon kívül helyezte és újabb eljárást rendelt el. A rendelkezésre álló bizonyítékokat mérlegelve arra következtetett, hogy az adásvételi szerződésbe 2000. december 4. napján nem írhatták be a felek a vételárat és a dátumot, hiszen a kölcsönt 2001. május 1. napjáig kellett volna visszafizetni és ezt megelőzőleg nem tudhattak olyan körülményekről, amelyekből következtetni lehetett volna, hogy azok az események, amelyek az ingatlan tulajdonjogának az átruházásához vezettek, mikor következnek be. 2001. július 23. napján a szerződő felek együttes jelenlétében kiegészített megállapodás folytán az adásvételi szerződés létrejött, amely nem tekinthető színleltnek, mert a felek szándéka kétfajta szerződés kötésére irányult. Mivel az elsőfokú bíróság az értékaránytalanságra vonatkozóan bizonyítást eltérő jogi álláspontja miatt nem folytatott le és erre tényállást sem állapított meg, a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű kiegészítését látta szükségesnek. A Kiskunhalasi Városi Bíróság előtt indult új eljárás szünetelés folytán 2006. január 12. napján megszűnt.

A felperes 2006. február 15. napján újabb keresetet terjesztett elő az adásvételi szerződés semmissége megállapítása, valamint az I.r. és II.r. alperes között létrejött kölcsönszerződésnek a jelzálogjog bejegyzésére vonatkozó rendelkezése

érvénytelenségének megállapítása iránt. Kereseti kérelmét arra a tényállításra alapozta, hogy ... ügyvéd nem 2001. július 23. napján írta be a szerződésbe a vételárat és dátumot, hanem 2000. december 4. napján. Korábbi, ezzel ellentétes tartalmú nyilatkozata megtételekor tévedett és az eljáró bíróságok elmulasztották az ellentmondás okának feltárását. 2001. július 23. napján nem jelent meg az ügyvédi irodában, és nem nyilatkozhatott 6 millió forint vételár megfizetéséről. Ezen kívül megtámadási okként jelölte meg a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságát, továbbá az I.r. alperes megtévesztő magatartását.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I.r. alperes elsődlegesen hangsúlyozta, hogy a felperesi igényérvényesítés nem felel meg a haladéktalan jogérvényesítés törvényi követelményének, mert a jelen per a Kiskunhalasi Városi Bíróság előtt korábban folyamatban volt és a felperes által a keresetlevélben is hivatkozott szünetelés folytán megszűnt, korábbi pertől teljesen elkülönülő eljárás. Az adásvételi szerződést jogi képviselő útján 2002. augusztus 14. napján támadta meg a hozzá intézett levélben, ugyanakkor a keresetlevelet 2006. február 16. napján érkezett a bíróság. A korábbi perrel tartalmilag egyező jelen igényérvényesítés nem pótolhatja azt a mulasztást, hogy a szünetelőben lévő per folytatását nem kérte és a peres eljárás megszűnt. Másodlagosan arra alapozta a kereset elutasítása iránti ellenkérelmét, hogy a felperes három héttel elmulasztotta a szerződés megtámadására nyitva álló, törvény által biztosított egy éves határidőt. Harmadlagos hivatkozása értelmében a felperes által előadott megtámadási okok valótlan tartalmúak.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Jogi okfejtése szerint 2001. július 23. napján a peres felek az ügyvédi irodában megjelenve meghatározták és az adásvételi szerződésbe foglalták az ingatlan 6 millió forintos vételárát, amelynek következtében a szerződés létrejött a XXV. számú Polgári Elvi Döntésben foglaltak szerint. Utóbb a terheket törölték, így a megállapodás a megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal érvényesnek tekinthető. A keresetlevélben jelölt két megtámadási ok közül felhívásra a felperes nem tudta megjelölni azt a konkrét alperesi magatartást, amellyel megtévesztette volna szerződéses akaratában. Egyebekben a Ptk. 236. § (1) bekezdésében írt megtámadási határidőre hivatkozott, amely a feltűnő értékaránytalanság esetén a sérelmet szenvedő fél teljesítésekor kezdődött. Az I.r. alperes 2002. május 15. napján szólította fel a felperest az ingatlan birtokba adására, amit 2002. június 6. napján ismételt meg. A tájékoztatás és közlés alapján a megtámadási határidő 2002. májusában megkezdődött, ekkortól ugyanis a felperes egyértelműen felismerhette, hogy az alperes az adásvételi szerződésben közölt feltételekkel az ingatlant megvásárolta. Az eladó 2002. augusztus 14. napján jelentette be megtámadási szándékát és ehhez képest 2006. február 16. napján

terjesztette elő keresetét, ami nem felel meg a haladéktalan igényérvényesítés követelményének. Az időmúlás miatt a megtámadási jog elenyészett, ezért a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási okot érdemben nem vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes élt fellebbezéssel, kérve annak a keresetében foglaltak szerinti megváltoztatását az elsőfokú eljárásban már előadott jogi érvek alapján. A szerződés semmissége körében nem vitatta annak elvi lehetőségét, hogy a felek a kölcsönszerződés biztosítékeként adásvételi szerződést kössenek. Hangsúlyozta azonban, ilyen esetben az adásvételi szerződésbe írt vételárnak meg kell felelnie a biztosítani kívánt szerződésben szereplő ellenértéknek, ami a jelen esetben eltérő. A 750.000.- Ft kölcsön nem biztosítható 6 millió kifizetését tartalmazó adásvételi szerződéssel, amely vételár átadására ténylegesen nem került sor. Állította, hogy 2000. december 4. napján a vételárat az okiratba beírták, utóbb férje és az I.r. alperes a széljegyzés miatt keresték fel az okiratszerkesztő ügyvédet, s nem a szerződés kiegészítése iránt. Véleménye szerint a megtámadási jogával is élt az erre nyitva álló határidő alatt, hiszen 2002. augusztus 14. napján írásban közölte az I.r. alperessel az adásvételi szerződést érvénytelennek tekinti és 2002. évben a peres eljárást megindította. Sérelmezte a feltűnő aránytalanság érdemi vizsgálatának mellőzését.

Az I.r. és II.r. alperes ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Az I.r. alperes álláspontja szerint a 2000. december 4. napján kelt szerződés a vételárat nem tartalmazta, azt csak 2001. júliusában írták bele a dátummal együtt.

A fellebbezés az alábbiak szerint alapos.

A nem vitás peradatok szerint a felperes és az I.r. alperes között 2000. december 4. napján kölcsönszerződés jött létre (Ptk. 523. § (1) bekezdés). A kölcsönszerződéssel összefüggésben adásvételi szerződést is kötöttek. Ez utóbbi szerződést önmagában nem teszi semmissé az, ha az eladó eredeti szándéka kölcsön felvételére irányult, de a kölcsönösszeg visszafizetésének esetére megállapodik a kölcsönadóval az ingatlan tulajdonjogának átruházásában. Az említett két szerződés egyidejű megkötése sem tilos.

A felek egyező előadása szerint a kölcsönszerződéssel azonos napon készült egy - dátummal el nem látott - adásvételi szerződés is a felperes tulajdonát képező **/ingatlan címe 1/** szám alatt lévő ingatlanra, nyilvánvalóan azzal a szándékkal, hogy az I. r. alperes így biztosítsa magát a kölcsön esetleges vissza nem fizetése esetére. Ez a szerződés az, amely vételárat nem tartalmazott.

Az ingatlan adásvételének érvényességéhez azonban a szerződés írásba foglalása szükséges a Ptk. 365. § (3) bekezdése alapján. A Legfelsőbb Bíróság módosított XXV. számú Polgári Elvi Döntésének I. pontja szerint a tartalmi követelmények

szempontjából szükséges és egyben elegendő, ha a szerződésről készült okiratból a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk kitűnik,

továbbá az okirat tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését. A III. pont értelmében a szerződés írásba foglaltnak akkor tekinthető, ha a szerződési nyilatkozatát mindegyik szerződő fél aláírta.

A 2000. december 4. napján készült - vételárat és dátumot nem tartalmazó - megállapodás mindkét fél kézjegyét tartalmazza (Az ítéltábla megjegyzi; a felperes vitatta az aláírás valódiságát, amelyet a kirendelt írásszakértő a szerződés másolati példánya alapján nagy valószínűséggel azonosított és a fél utóbb elfogadott).

Ez az adásvételi szerződés azonban érvényesen nem jött létre, mert a vételárat nem tartalmazta. Ennek bizonyítékául szolgál az I.r. alperesnek a Kiskunhalasi Városi Bíróság előtt és jelen perben tett azonos tartalmú nyilatkozata, az okíratszerkesztő ügyvédnek a városi bíróságon először elhangzott tanúvallomása és adminisztrátorának ezt megerősítő nyilatkozata. A felperes korábban nem emlékezett arra, milyen vételárat írtak a szerződésbe és nem tudta magyarázatát adni annak, hogyan került rá a 2001. július 23. napi dátum előzetesen. Házastársa, aki jelen volt a szerződéskötéskor, nem emlékezett arra, írtak-e be vételárat, majd mindketten úgy nyilatkoztak, már 2000. december 4. napján feltüntetésre került a 6 millió forint és a 2001. július 23. napi keltezés.

Az ítéltábla álláspontja szerint azonban a vételárat azért nem írhatták be az első szerződésbe - szemben a felperes állításával -, mert ekkor nem voltak ismertek azon körülmények, hogy a felperes a teljesítési határidőre, 2001. május 1. napjára a kölcsönt nem fizeti vissza, továbbá, hogy a ... Takarékszövetkezet javára fennálló kölcsöntartozásra végrehajtás indul és az ingatlanra 2001. április 7. napján végrehajtási jogot jegyeznek be, s az I.r. alperes vállalja e tartozás kifizetését, illetőleg csak a 2000. december 4-én kelt szerződés megkötése után történtek meg azok - az I. r. alperes által állított - kölcsönnyújtások, amelyek - az eredetileg kölcsönadott összeggel együtt - 6 millió forintba rúgtak, s amelyek így a második szerződésben az ingatlan vételáraként szerepelnek.

Ezért 2001. július 23. napján kerülhetett az okiratba a vételár és a dátum - ez utóbbi a szerződés érvénytelensége szempontjából közömbös - technikailag beszerkesztve, a számítógép memóriájában elmentett szövegbe történt beírással, az aláírásnak a nyomtatás során alkalmazott összeillesztésével. A vételár és a keltezés szövegen belüli elhelyezése ugyanis erre lehetőséget adott. Az ítéltábla tehát a vételár most említett időpontban történt beírása tekintetében az I.r. alperes fellebbezési

tárgyaláson is tett ennek megfelelő előadását fogadta el, amely ellentétes volt a semmisségre hivatkozó felperes álláspontjával. Ez azonban nem volt akadálya annak, hogy a semmisség megállapítására ennek alapján sor kerüljön.

A 2001. július 23. napi dátumozással ellátott második adásvételi szerződés a vételárat magába foglalja, azonban - függetlenül attól, hogy a felperes az ügyvédi irodában megjelent-e (erre vonatkozóan eltérő volt az előadása) -, ugyancsak érvénytelen, mert az eladó aláírását nem tartalmazza, kézjegye egy technikai megoldással került az okiratra, ami a tényleges aláírást nem pótolja, vagyis ez a szerződés a felperes aláírásának hiánya miatt semmis.

A semmis szerződés a törvény rendelkezése folytán (ipso-iure) érvénytelen. A semmisségre határidő nélkül lehet hivatkozni és a megállapítására külön eljárás nem is szükséges. A bíróság a semmisséget hivatalból veszi figyelembe (Ptk. 234. §), de erre a felperes is hivatkozott, bár az általa megjelölt ok - a szerződés valótlan tartalma - nem a polgári jog által szabályozott semmisségi ok. Ellenben ilyen a jogszabály által előírt alakítás megsértésével kötött szerződés (Ptk. 217. § (1) bekezdés), ami jelen ügyben első esetben a vételár, utóbb az eladó aláírásának hiányában valósult meg. A szerződés megtámadására alapot adó érvénytelenségi okok vizsgálatát az ítéletábra mellőzte, mert az előzőekben kifejtettek szerint az adásvételi ügylethez semmiféle jogi hatás nem fűződik, így nincs jelentősége annak, hogy a határidő elmulasztása következtében a megtámadásra alapított igény az időmúlás folytán bírósági úton érvényesíthető-e (Ptk. 235. § (1) bekezdés).

Az érvénytelenség megállapításának következményeként a felperes az ingatlanra vonatkozó eredeti állapot helyreállítását kérte, az alperes elszámolási igényt nem terjesztett elő. Az ingatlan visszaadásának lehetősége fennállt (Ptk. 237. § (1) bekezdés), de az eredeti állapot helyreállítása jelen esetben nem volt korlátozható a felek jogviszonyára, mert az I.r. alperes utóbb az ingatlant zálogszerződéssel terhelte meg. A jelzálogjoggal biztosított követelés közte és anyja, a II.r. alperes között létrejött kölcsönszerződés volt.

Tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés a fent kifejtett indokokból kifolyólag semmis azaz érvénytelen, a tulajdonjogot nem szerző I. r. alperes nem köthetett volna az ingatlanra jelzálogszerződést. A Ptk. 261. § szerinti jelzálogszerződés a szerződést biztosító mellékkötelezettségnek minősül. Amennyiben az a szerződés, amelyet a zálogszerződés biztosított, érvénytelennek minősül, érvénytelen az azt biztosító zálogszerződés is.

Mindezek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és a felperes és az I.r. alperes között létrejött adásvételi szerződés, továbbá az I.r. és II.r. alperesek között létrejött zálogszerződés érvénytelenségét állapította meg.

A felperes fellebbezése eredményes volt, ezért az I.r. és II.r. alperesek kötelesek a peres eljárás során felmerült költségeinek a megtérítésére a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM. számú rendelet 3. § (1) és (5) bekezdése értelmében. Kötelezte

továbbá az I.r. és II.r. alperest a le nem rótt kereseti és fellebbezési eljárási illeték megfizetésére is a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

S z e g e d , 2007. május 30.

Dr.Sághy László sk.	Dr.Rakita Zsuzsanna sk.	Zanócné dr.Ocskó Erzsébet sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró