

A Fővárosi Ítéltábla a Marosvölgyi Ügyvédi Iroda által képviselt I. rendű, II. rendű, III. rendű és IV. rendű felperesnek, a dr. Bakos Ödön ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Heves Megyei Bíróság 2011. október 27. napján kelt 1.G.20.166/2009/53. számú ítélete ellen a felperesek részéről 56. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

egyetemlegesen kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alpereseknek, mint együttes jogosultaknak 300.000 (háromszázezer) forint + ÁFA másodfokú perköltséget, továbbá a Magyar Államnak külön felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint jogorvoslati illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az ... hrsz.-ú, természetben ... szám alatt fekvő 3019 m² területű beépítetlen belterületi ingatlan 1125/3000 - 1125/3000 tulajdoni illetősége az I. rendű és a II. rendű felperes, 750/3000 tulajdoni illetősége az I. rendű alperes osztatlan közös tulajdonát képezte. Az I. rendű és a II. rendű felperes az I. rendű alperesi társaság tagjai.

Az I. rendű és a II. rendű felperes 2005 augusztusában határozatlan idejű kölcsönszerződések alapján 14.400.000 - 14.400.000 forint „tagi kölcsönt” nyújtott az I. rendű alperesnek.

Az I. rendű alperes a 2008. május 20-án kelt ingatlan adásvételi szerződéssel bruttó 64 millió forint vételárért eladta a II. rendű alperesnek az ... hrsz. alatti ingatlanban lévő tulajdoni illetőségét. A szerződés szerint a vételárból a vevő bruttó 3.200.000 forintot foglaló jogcímén a szerződéskötéskor, a fennmaradó vételárhátralékból 2008. július 25-ig 14.000.000 forintot, 2008. szeptember 30-ig 46.800.000 forintot tartozott megfizetni; a vételár teljes összegének a kifizetéséig az I. rendű alperes tulajdonjogát fenntartotta.

A II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges írásbeli hozzájáruló nyilatkozatot az I. rendű alperes a szerződéskötéssel egyidejűleg letétbe helyezte az ingatlan adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvédnél.

Az I. rendű alperes jogi képviselője 2008. május 21-én kelt levelében felhívta az I. rendű és a II. rendű felperest az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatuk megtételére; felperesek nem éltek elővásárlási jogukkal.

A földhivatal az ingatlan-illetőség tulajdonjog fenntartással történt eladásának tényét 2008. június 9-én bejegyezte az ingatlan tulajdoni lapjára.

Az I. rendű és a II. rendű felperesek 2008. május 29-én kelt levelükben 15 napos felmondási idővel felmondták az I. rendű alperessel 2005 augusztusában megkötött kölcsönszerződéseket és felszólították az I. rendű alperest, hogy a felmondási idő elteltével a tagi kölcsönt egy összegben fizesse vissza.

Az I. rendű alperes a felszólításnak nem tett eleget.

Az I. rendű és a II. rendű alperesek 2009. január 21-én módosították az ingatlan adásvételi szerződést; a hátralékos vételár megfizetésének határidejét 2010. december 31. napjában állapították meg azzal, hogy az I. rendű alperes külön okiratba foglaltan feltétel nélkül, visszavonhatatlanul hozzájárult a vevő II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

A II. rendű alperes 2009. január 23-án kérelmet nyújtott be a földhivatalhoz az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőségre nézve tulajdonjoga bejegyzése iránt.

Az I. rendű és a II. rendű felperesek 2009. május 20-án előterjesztett, a Ptk. 207. § (6) bekezdésére, 234. § (1) bekezdésére, 237. § (1) bekezdésére alapított keresetükben elsődlegesen annak megállapítását kérték, hogy az I. rendű és a II. rendű alperes által az ... hrsz. alatti ingatlan tulajdoni illetőségének adásvétele tárgyában megkötött ingatlan adásvételi szerződés színlelt, ezért semmis; másodsorban a szerződés fedezetelvonó jellegének megállapítását kérték; kérték továbbá az eredeti állapot helyreállítását.

A per tartama alatt, 2009. augusztus 11-én meghozott határozatával a földhivatal elutasította a II. rendű alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelmet.

Az elsőfokú bíróság 2009. szeptember 24-én kelt, fellebbezés hiányában november 18-án jogerőre emelkedett 5-I. sorszámú végzésével engedélyezte a III. rendű felperes I. rendű felperes jogutódjaként, a IV. rendű felperes II. rendű felperes jogutódjaként történő perbelépését, tekintettel arra, hogy az I. rendű és a II. rendű felperesek bejelentették perbeli követelésük és igényük III. rendű és IV. rendű felperesre engedményezését, a jogutódok bejelentették önkéntes perbelépésüket, amihez a jogelődök hozzájárultak.

Az I. rendű alperes perbeli ingatlan-illetőségét a bírósági végrehajtó 2011. május 19-én árverésen 4.200.000 forint vételárért értékesítette a ... Kft. részére; az árverési vevő tulajdonjogát - a jelen per, továbbá az ingatlant érintő, a Fővárosi Bíróság előtt folyamatban lévő másik per kimenetelétől függő hatállyal - 2011. július 22-én az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A felperesek az elsőfokú bíróság felhívására többször pontosított, kiegészített keresetüket akként tartották fenn, hogy az eredeti állapot helyreállítását nem kérték, ugyanakkor a szerződés fedezetelvonó jellegével összefüggésben a Ptk. 203. §-ában foglaltakra is utaltak.

A szerződés semmissége körében a felperesek arra hivatkoztak, hogy a tulajdonjog átruházására anélkül került sor, hogy a vevő a vételárat kifizette volna, illetve hogy az eladó megkövetelte volna az eredeti adásvételi szerződésben a vételár vonatkozásában meghatározott feltételek teljesülését; az I. rendű és a II. rendű alperes akarata valójában nem adásvételi szerződés megkötésére irányult, hanem arra, hogy színlelt szerződéssel az I. rendű alperes egyedüli vagyontárgyát képező ingatlant elvonják az I. rendű és a II. rendű felperesi tagi kölcsön követelés kielégítési alapjából; a szerződésben azért határozták meg irreálisan magas összegben a vételárat, hogy tulajdonostársak ne élhessenek elővásárlási jogukkal, majd pedig az adásvételi szerződés utólagos módosításával törölték a szigorú fizetési feltételeket. A cégjegyzékbe 2008. április 11-én 1.000.000 forint jegyzett tőkével bejegyzett II. rendű alperesnek nyilvánvalóan nem állt rendelkezésére a fedezet a vételár kifizetéséhez. A II. rendű alperes valós vételi szándékának hiányát bizonyítja az is, hogy az ingatlan tulajdoni hányad árverésén nem tett ajánlatot. Egyebekben az árverési vételár is bizonyítja, hogy a szerződés nem a valós, tényleges vételárat tartalmazta. Mindezek alapján mindkét szerződő fél rosszhiszeműsége egyértelműen megállapítható. A perbeli adásvételi szerződés a Ptk. 203. §-a szerinti fedezetelvonó szerződésnek minősül, amely a színleltség miatti semmisség hiányában hatálytalan, azzal szemben, akinek kielégítési alapját a szerződéssel elvonták.

A perindításhoz fűződő jogi érdekelttségük, illetve a jogaik megóvásának szükségessége körében a felperesek arra hivatkoztak, hogy a kifogásolt adásvételi szerződésből eredően az I. rendű alperesi társaság tagjaként őket is kár érte, továbbá hogy a megállapítási kereset tagi kölcsön követelésük kielégítésének védelme, illetve elővásárlási joguk megóvása érdekében szükséges.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Vitatták, hogy színlelt, illetve a felperesek követelése fedezetének elvonására irányuló adásvételi szerződést kötöttek volna. Hivatkoztak arra is, hogy miután a felperesek nem alanyai a szerződésnek és egyéb érdekeltnek sem tekinthetők, nincs perbeli legitimációjuk.

Az elsőfokú bíróság 2011. október 27-én kelt 1.G.20.166/2009/53. számú ítéletével a keresetet elutasította, a felpereseket az alperesek részére 1.500.000 forint perköltség, az állam javára 900.000 forint eljárási illeték egyetemleges megfizetésére kötelezte.

Az ítélet indokolása szerint a III. rendű és a IV. rendű felperesek a közöttük, valamint az I. rendű és a II. rendű felperesek közötti engedményezésre alapítva kívántak a szerződés érvénytelenségének, illetve relatív hatálytalanságának megállapítására irányuló igényt érvényesíteni az alperesekkel szemben. Ugyanakkor a perben érvényesített igények egyike sem tekinthető a Ptk. 328. § (1) bekezdése alapján engedményezhető követelésnek, ezért engedményezéssel nem ruházható át. Megállapítási perben engedményezésnek egyébként sincs helye. A III. rendű és a IV. rendű felperesek keresetét mindezekre tekintettel az igényérvényesítési jogosultság hiányában el kellett utasítani.

Az I. rendű és a II. rendű felperesek szerződés semmisségének megállapítására irányuló elsődleges kereseti kérelmére nézve az elsőfokú bíróság a Ptk. 234. §-ában foglaltakra utalva kifejtette, e jogszabályi rendelkezés nem jelent a szerződés érvénytelenségével kapcsolatos feltétlen keresetindítási jogosultságot, ilyen perindítási joggal csak az rendelkezik, akinek a perindításhoz védendő jogi érdeke fűződik és annak fennálltát igazolja, illetve akinek perindítási joga jogszabályi felhatalmazáson alapul. Az I. rendű és a II. rendű felperesek kétségtelenül a perbeli ingatlan társtulajdonosai, olyan védendő jogi érdeket azonban, amely a perbeli ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perindítási jogosultságukat megalapozná, többszöri felhívás ellenére sem jelöltek meg. Az I. rendű és a II. rendű felperesek jogi érdekeltisége a szerződés érvénytelenségének megállapításával kapcsolatosan egyebekben azért sem állapítható meg, mert az I. rendű alperes tulajdoni illetősége a szerződéssel nem került átruházásra, az ingatlan-illetőség tulajdonjogát a perbeli adásvételi szerződéstől függetlenül árverés útján egy harmadik személy szerezte meg. A szerződés érvénytelensége megállapításával kapcsolatos védendő jogi érdek hiányából következően a megállapítási kereset Pp. 123. §-ában meghatározott feltételei közül az alperesekkel szembeni jogvédelem szükségessége sem áll fenn. Mindezekre tekintettel az I. rendű és a II. rendű felperesek szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelme elutasításának volt helye.

A Ptk. 203. §-ára alapított kereseti kérelmet az elsőfokú bíróság az 1/2011. PK vélemény 7. pontjában foglaltakra utalva azért találta megalapozatlannak, mert álláspontja szerint a fedezetelvonással érintett követelés jogosultjának a fedezetelvonó szerződés alapján jogot szerző személlyel szemben marasztalási keresetet kell előterjesztenie a megszerzett vagyonból történő kielégítés tűrése iránt és miután a perindítás időpontjában a tagi hitel visszafizetésének határideje már lejárt, az I. rendű és a II. rendű felperesek teljesítést is követelhettek volna, a megállapítási kereset előterjesztésének feltételei így nem álltak fenn.

Az ítélet indokolása szerint az I. rendű és a II. rendű felperesek másodlagos kereseti kérelme érdemben is megalapozatlan, figyelemmel arra, hogy a szerződés fedezetelvonó jellegének megállapításához önmagában nem elegendő az, ha a szerződés részben vagy egészben elvonja a jogosult kielégítési alapját, további törvényi feltétel a kötelezettel szerződő fél rosszhiszeműsége is. Ez akkor állapítható meg, ha a szerződő fél kifejezetten tudott arról, hogy a szerződés valamely fennálló követelés kielégítési alapját vonja el. A perbeli esetben a felperesek nem állították, hogy a II. rendű alperes tudott volna arról, hogy a szerződés az I. rendű alperesnek az I. rendű és a II. rendű felperesekkel szembeni tartozása kielégítési alapját vonja el, a szerződés fedezetelvonó jellege ezért nem volt megállapítható.

Az ítélettel szemben a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben az ítélet megváltoztatását, a keresetük szerinti ítélet meghozatalát kérték. A fellebbezés szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelmet a jogi érdekeltség hiányában utasította el, figyelemmel arra, hogy a perbeli adásvételi szerződés az I. rendű és a II. rendű felperesek tagi kölcsön követelése kielégítési alapjának elvonására irányult, ami önmagában megalapozza jogi érdekeltségüket. Emellett a szerződés az I. rendű és a II. rendű felperesek, mint az ingatlan társtulajdonosai elővásárlási jogát is sértette. Mindezen körülmények - amelyekre egyebekben felperesek az elsőfokú eljárásban is hivatkoztak - megalapozzák az I. rendű és a II. rendű felpereseknek a szerződés érvénytelensége megállapításához fűződő jogi érdekeltségét. Arra figyelemmel pedig, hogy a szerződés alapján a tulajdonosváltás nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, az eredeti állapot helyreállítására irányuló marasztalási kereset nem volt előterjeszthető, így a megállapítási kereset Pp. 123. §-a szerinti feltételei is fennálltak.

A felperesek jogi érdekeltségét, a jogvédelem szükségességét önmagában nem érinti az a körülmény, hogy a szerződés alapján a tulajdonosváltás bejegyzésére nem került sor, figyelemmel arra, hogy a szerződés továbbra is érvényben van.

A fellebbezés szerint továbbá a rendelkezésre álló adatok alapján a II. rendű alperes rosszhiszeműsége is kétséget kizáróan megállapítható, az elsőfokú bíróság ezzel ellentétes álláspontja ugyancsak téves.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az első fokú ítélet helybenhagyására irányult, lényegében helyes indokaira tekintettel.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés és az ellenkérelem korlátai között vizsgálta felül, és a fellebbezést az alábbiak szerint megalapozatlannak találta.

A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla mindenekelőtt az I. és a II. rendű felperes perbeli legitimációját (kereshetőségi jogát), illetve a megállapítási kereset jogszabályi feltételeinek fennálltát vizsgálta.

A Pp. 3. § (1) bekezdése szerint a bíróság a polgári ügyek körében felmerült jogvitát erre irányuló kérelem esetén bírálja el. Ilyen kérelmet - ha törvény eltérően nem rendelkezik - csak a vitában érdekelt fél terjeszthet elő.

A Pp. 123. §-a értelmében a számadás helyességének megállapítása iránti kereseten kívül megállapításra irányuló egyéb kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes az igény természeténél fogva, vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

A Pp. 3. § (1) bekezdése alkalmazása körében kialakult bírói gyakorlat szerint a jogi érdek, a jogi érdekelttség fennálltát a bíróság hivatalból vizsgálja, annak hiányában pedig a kereset érdemi, ítélettel történő elutasításának van helye; továbbá a perbeli igényérvényesítéshez fűződő jogi érdeke annak állapítható meg, akinek jogviszonyait a jogvita mikénti eldöntése közvetlenül érinti, aki a bíróság döntése következtében jogokat szerez, vagy kötelezettségtől szabadul; a jogi érdekelttségnek a jogvita elbírálása során végig, az érdemi döntés meghozatalakor is fenn kell állnia.

Az igényérvényesítési jogosultságot megalapozó, a Pp. 3. § (1) bekezdése szerinti jogi érdekelttség hiánya önmagában kizárja a Pp. 123. §-a szerinti megállapítási kereset indításának lehetőségét, különös tekintettel a jogvédelem szükségességének hiányára.

Az I. rendű és a II. rendű felperesek többször módosított kereseti előadásukból megállapíthatóan, egyebek mellett azért tartották sérelmesnek a keresettel támadott ingatlan adásvételi szerződést, mert az véleményük szerint az I. rendű alperessel szemben fennálló tagi kölcsön követelésük kielégítési alapjául szolgáló I. rendű alperesi ingatlan-illetőség elvonására irányult, e körben a kölcsönkövetelés kielégítési alapja védelméhez fűződő jogi érdekeltségükre is hivatkoztak. Téves ezért az elsőfokú bíróság ítéletének az a megállapítása, hogy a felperesek nem jelölték meg a perindítási jogosultságukat megalapozó, védendő jogi érdeküket.

Ugyanakkor a rendelkezésre álló adatokból megállapíthatóan a kereseti előadás szerint a felperesi kölcsönkövetelés kielégítési alapját kifejező ingatlan-illetőség a perindítást követően végrehajtási árverés során az I. rendű alperes tulajdonából az árverési vevő tulajdonába került. Ennek következtében a perbeli ingatlan adásvételi szerződéshez a jelen per kimenetelétől, a perbeli jogvita elbírálásától függetlenül már nem fűződhet az I. rendű alperes tulajdonjogának a II. rendű alperesre történő átszállását eredményező joghatás, a jelen per mikénti elbírálása ezért a felperesek tagi kölcsönköveteléséhez kapcsolódó jogaira, igényérvényesítési lehetőségeire a jövőben már nem hat ki.

Mindezekre tekintettel az volt megállapítható, hogy az I. és a II. rendű felperesek Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti jogi érdekelttsége a per tartama alatt az elsődleges és a másodlagos kereseti kérelemre nézve egyaránt elenyészett.

A már kifejtettek szerint a perbeli legitimáció hiányából következően a megállapítási kereset Pp. 123. §-ában meghatározott feltételei sem állnak - állhatnak - fenn. Érdemben helytálló ezért az elsőfokú bíróság I. rendű és II. rendű felperesek mindkét jogcímen előterjesztett keresetét elutasító ítéleti rendelkezése.

A felperesek perbeli legitimációjának, illetve a megállapítási kereset jogszabályi feltételeinek hiányában a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletének a másodlagos kereseti kérelemmel összefüggésben tett érdemi megállapításait nem vizsgálta.

A III. rendű és a IV. rendű felperesek keresetét elutasító ítéleti rendelkezést a Fővárosi Ítélőtábla ugyancsak nem vizsgálta, erre irányuló fellebbezési előadás hiányában.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - a fenti, részben eltérő indokolással - helybenhagyta.

A Fővárosi Ítélőtábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az eredménytelenül fellebbező felpereseket egyetemlegesen kötelezte az alperesek, mint együttes jogosultak 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (2), (5) és (6) bekezdése alkalmazásával, mérlegeléssel, az elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányban állóan mérsékelt összegben megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére; a felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt jogorvoslati illeték megfizetéséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2012. július 3.

. Felker László s. k.,
mb. tanácselnök, előadó bíró

Dr. Csányi Terézia Katalin s. k.,
bíró

Levek Istvánné dr. s. k.,
bíró

A kiadmány hitelül