

A Fővárosi Ítéltábla a Budapesti 304. számú Ügyvédi Iroda által képviselt **I. rendű felperes neve (I. rendű felperes címe)** I. rendű és **II. rendű felperes neve (II. rendű felperes címe)** II. rendű felperesnek - a Walde Ügyvédi Iroda által képviselt **I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe)** I. rendű, a dr. Benis László ügyvéd által képviselt **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű, a felszámolóbiztos által képviselt **III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe)** III. rendű, a személyesen eljáró **IV. rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe)** IV. rendű és az **V. rendű alperes neve (V. rendű alperes címe)** V. rendű alperes ellen **szerződések semmisségének megállapítása és egyéb** iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. december 2-án meghozott 31.P.20.136/2011/17. számú ítélete ellen a felperesek 18. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. és II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen 15 nap alatt az I. rendű alperesnek 150.000 (százötvenezer) forint, a II. rendű alperesnek 30.000 (harmincezer) forint másodfokú perköltséget, és térítsenek meg egyetemlegesen a Magyar Államnak külön felhívásra 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Keresetükben a felperesek a 2008. május 21-én III-IV. és V. rendű alperessel kötött vételi jog alapításáról szóló szerződés részleges, a II. és IV. rendű alperessel 2008. szeptember 24-én kötött haszonkölcsön szerződés, a II. és III. rendű alperes ugyanezen a napon tett vételi jogot gyakorló nyilatkozata, illetve az ezzel létrejött adásvétel, továbbá az I. és II. rendű alperes 2010. január 21-én kötött ingatlan adásvételi szerződése semmisségének megállapítását, ennek eredményeként pedig az eredeti állapot helyreállításaként a perbeli ingatlanra a IV. rendű alperes tulajdonjogának és holtig tartó haszonélvezeti joguknak a III. rendű alperes vételi

jogával terhelt visszaállítását kérték. A IV. és V. rendű alpereseket az eredeti állapot helyreállításának tűrésére kérték kötelezni.

Keresetüket arra alapították, hogy az elsőként megkötött szerződésnek a vételi jogot gyakorló személy kikötéséről szóló megállapodása érvénytelen. Az ingatlan tulajdonosaként a IV. rendű alperes nem nyilatkozott tulajdonjoga átruházásáról, és tulajdonjoga törlését sem kérte, ezért a jog gyakorlására kijelölt II. rendű alperes tulajdonszerzése az Inytv. 29. és 39. §-aiba ütközött. A III. rendű alperes vevőkijelölési joga jóerkölcsbe ütközött, mert e jog gyakorlásának átengedése a Ptk. 203. § szerinti célból történt. Az I. és II. rendű alperesek adásvételi szerződése ugyancsak semmis, mert színlelt, az I. rendű alperes tehát a perbeli ingatlanon tulajdonjogot nem szerezhette (Inytv. 29. §, 39. §, Ptk. 5. § (1)-(2) bekezdés, 117. §, 200. § (2) bekezdés, 203. §, 207. § (6) bekezdés, 234. §, 365. §).

Az I. és II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. A IV. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, míg a III. és V. rendű alperes nem tett nyilatkozatot a perben.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet. Kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen az I. rendű alperesnek 300.000 Ft, míg a II. rendű alperesnek 60.000 Ft perköltséget és külön felhívásra a Magyar Államnak 900.000 Ft le nem rótt illetéket.

Ítéletének indokolásában elsőként azt szögezte le, hogy a perben jogkérdésekről kellett dönten, ezért a további, szükségtelen bizonyítást mellőzte. A felpereseknek a vételi jogot alapító szerződés részleges érvénytelenségére való hivatkozását azért ítélte alaptalannak, mert az érvénytelenségi oknak mindenkor a szerződés megkötésekor kell fennállnia, így az, hogy a szerződéskötés után az arra jogosult kit jelölt ki vételi joga gyakorlására, a szerződés érvénytelenségét nem alapozhatja meg, ráadásul ez a jogi lehetőség mindenben megfelelt a Ptk. 373. § (4) bekezdésének.

Nem vitás, hogy a felpereseknek lejárt tartozásuk volt, és hogy a III. rendű alperes jogosult volt vételi joga gyakorlására, továbbá hogy a III. rendű alperes e joga gyakorlására a II. rendű alperest jelölte ki, és ezután nem sokkal felszámolás alá került. A felperesek érvénytelenségi hivatkozása - tartalmát tekintve - azt jelentette, hogy a felperesek állítása szerint a vevőkijelölés fedezetelvonó ügylet volt. Csakhogy a felperesek a III. rendű alperesnek eleve nem a hitelezői, hanem éppen ellenkezőleg, az adósai voltak, ráadásul a fedezetelvonás nem is az érvénytelenséget, hanem csak a szerződés hatálytalanságát eredményezheti, és ezért a felpereseknek a vételi jogot gyakorló nyilatkozat, illetve az azzal létrejött adásvétel érvénytelenségére irányuló kereseti kérelmeit is elutasította.

A II. rendű alperes a tulajdonszerzéséhez szükséges érvényes jogcímmel rendelkezett, és tulajdonjogát a földhivatal is bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba. A II. rendű alperes ezért a Ptk. 117. § szerint szerzett tulajdont a perbeli ingatlanon. A felperesek a tulajdonszerzés érvénytelenségének megállapítását is kérték, mégpedig azt állítva, hogy a IV. rendű alperes tulajdonosként nem adott bejegyzési engedélyt. Ez a megállapítás azonban nem felelt meg a Pp. 123. §-ának, mert ezen a jogi és ténybeli alapon a felperesek marasztalást kérhetnének, pl. a bejegyzés

törlését. A felperesek hivatkozása azonban érdemben is alaptalan volt, mert a vételi jogot alapító szerződésben a tulajdonos megadta a bejegyzési engedélyt, és a vételi jogot gyakorló nyilatkozat, valamint az annak kézbesítését igazoló irat elegendő volt a bejegyzéshez, így sem a felpereseknek, sem a IV. rendű alperesnek nem kellett ismét nyilatkozniuk erről (Ptk. 207. §, 373. § (4) bekezdés, Inytv. 29. §).

Az I. és II. rendű alperes adásvételi szerződésének semmisségéhez a felpereseknek semmilyen jogi érdekük nem fűződhet, ugyanis e szerződés színleltége esetén és az eredeti állapot helyreállításaként sem lehetne az általuk kért módon haszonélvezeti jogukat és a IV. rendű alperes tulajdonjogát visszajegyeztetni. Ez a kérelem a Pp. 123. §-nak sem felelt meg, és mert a más ügyben hozott és csatolt ítéletből is kitűnt, hogy a II. rendű alperes, majd az I. rendű alperes is felmondta a haszonkölcsön szerződést, a felperesek birtokjogi helyzetét sem érintené e szerződés színlelésének a megállapítása. Az, hogy az ügyletkötő alpereseknek mi volt a céljuk az adásvétel megkötésével, még nem teszi szerződésüket színleltté.

Mindezek alapján a felperesek valamennyi kereseti kérelmét elutasította, és a Pp. 78. §, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte őket az I. és II. rendű alperesek perköltségének, valamint az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt kereseti illetéknek az egyetemleges megfizetésére.

Fellebbezésükben a felperesek az elsőfokú ítélet megváltoztatását és keresetük teljesítését kérték.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a tényállást tévesen állapította meg, és egyben jogellenes ítéletet hozott. Fenntartották: a bejegyzési engedélynek egyértelműen tartalmaznia kell, hogy a tulajdonos hozzájárul tulajdonjoga törléséhez (Inytv. 29. §). Az pedig nem igazolt a perben, hogy ők a kijelölt vevő javára lemondtak volna, ezért a szerződés a vételi jogról érvénytelen. A vevőkijelölési jog a jóerkölcsbe is ütközik. Ennek megítélésakor az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia kellett volna azt az okirattal bizonyított tényt, hogy a két cég képviseletében és tulajdonosi körében azonosság áll fenn. Azt sem értékelte, hogy a III. rendű alperes a vevő kijelölését követően rövid időn belül felszámolás alá került. Fontos az is, hogy ezzel kapcsolatban a II. rendű alperes a perben nem védekezett érdemben. Vitatják, hogy az I. és II. rendű alperesek adásvételi szerződésének semmisségéhez ne fűződne jogi érdekük, a semmisség megállapításának ugyanis szükségszerű következményeképpen az eredeti állapotot kell helyreállítani, és ebben az esetben visszakapnák haszonélvezeti jogukat. Sérelmezték azt is, hogy e szerződés érvénytelenségére vonatkozó indokaikat az elsőfokú bíróság meg sem vizsgálta.

Az I. és II. rendű alperes is az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, az elsőfokú bíróság döntésének megalapozottságára hivatkozva.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelmében bírálta felül, mert annak nem volt fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése (Pp. 228. § (4) bekezdés).

A felperesek fellebbezése nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálása szempontjából irányadó tényállást helyesen állapította meg, és a másodfokú bíróság érdemi döntésével és jogi indokolásának lényegével is egyetértett.

A másodfokú bíróság elsőként arra mutat rá, hogy az elsőfokú bíróság a keresetet az érvénytelenség felperesek által felhozott valamennyi jogalapjára kiterjedően elbírálta, és ítéletében a felperesek által érvényesített joghoz igazodva részletesen megindokolta, hogy a megjelölt okokból miért nem teljesíthető a kereset. Ugyanakkor a perben feltárt tények alapján és a felperesek fellebbezésére is figyelemmel a másodfokú bíróság a jogi indokolást kiegészítette a következőkkel.

A perben azt lehetett megállapítani, hogy az I. és II. rendű felperesek a perben támadott szerződések megkötése előtt a perrel érintett ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett hasznélvezői voltak, míg az ingatlan ugyancsak bejegyzett tulajdonosa a IV. rendű alperes volt. A felperesek tehát hasznélvezeti joggal rendelkeztek, ez a dologi hatályú joguk pedig a törvényben meghatározottak szerint a más tulajdonában álló dolog birtokban tartására, használatára és hasznai szedésére jogosította őket, mégpedig a tulajdonos személyében bekövetkezett változástól függetlenül (Ptk. 157. § (1) és (3) bekezdés).

A hasznélvezet tehát a tulajdonos és a hasznélvező közötti, a tulajdonjogon belüli olyan jogviszony, amely a tulajdonjog egyes részjogosítványainak gyakorlásában ugyan gátolja a tulajdonost, de a rendelkezési jogát nem korlátozza. A jelen perben pedig ennek azért volt alapvető jelentősége, mert a felperesek valójában az általuk kifogásolt vételi jogot alapító, majd az e jog gyakorlásával létrejött szerződés szabályai ellenére olyan tulajdonosi jogokat vindikáltak maguknak, amelyek a hasznélvezőket nem illeti meg. A Ptk. 375. § (1) bekezdése szerint vételi jogot ugyanis a tulajdonos engedhet másnak, a hasznélvezőnek tehát ilyen joga nincsen. A vételi jog előbbi szabályaiból következik, hogy az I. és a II. rendű felperesek mind a vételi jogot alapító, mind a vételi jog gyakorlásával létrejött adásvétel szempontjából kívülálló személyek, mert a tulajdonjog feletti rendelkezési joguk hiányában a rendelkezési jog korlátozását eredményező vételi jog alapításáról semmilyen jogi hatállyal bíró nyilatkozatot nem tehettek. A perben tehát azt kellett vizsgálni, hogy a felperesek mint kívülálló harmadik személyek a mások közötti szerződések érvénytelensége okán és az erre alapított törlési kereset szabályára is figyelemmel egyáltalán felléphetnek-e, és ha igen, milyen igénnyel (Inytv. 62. §(1) bekezdés a) pont, 2/2010. (I. 28.) PK vélemény).

A felperesek hasznélvezőként a vételi jogot alapító szerződésben a vételi jogról rendelkezni jogosult félként nem vehettek részt. A tulajdonos és a vételi jog jogosultja közötti szerződést magában foglaló okirat azonban tartalmazza a felpereseknek azt a vételi jogot alapító szerződéshez kapcsolódó, de nem ahhoz tartozó jognyilatkozatát, amiben lemondanak hasznélvezeti jogukról arra az esetre, ha a tulajdonos és a leendő vevő között alapított vételi jog gyakorlásával az adásvétel létrejön. A felperesek tehát csak ennyiben tettek a Ptk. 207. § (4)

bekezdés szerint joglemondásnak minősülő, vagyis joghatás kiváltására alkalmas nyilatkozatot. Kivülállókként a felperesek a Pp. 3. § (1) bekezdése szerinti jogi érdekeltységük hiányában sem a vételi jogot alapító, sem az I. és II. rendű alperes közötti szerződés érvénytelenségére nem hivatkozhatnak, és az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását sem kérhetik, mert ebben a körben is hiányzik a jogi érdekelttségük, hiszen a vételi jog alapítása haszonélvezeti jogukat nem érintette, az továbbra is csorbíthatatlanul fennállt, és azt az alperesek közötti ügylet sem befolyásolta.

A felperesek jogi érdekeltségét egyedül a vételi jog gyakorlásával létrejött adásvétellel kapcsolatban lehetett fennállónak tekinteni, mert ha ez az ügylet érvénytelen, akkor joglemondásuk feltétele sem következett be, és emiatt haszonélvezeti joguk elvileg fennmaradhatott. Ebben az esetben viszont az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontjára tekintettel a felperesek csak törölt haszonélvezeti joguk ingatlan-nyilvántartási visszaállítást kérhetnék, de nem azt, hogy a IV. rendű alperes tulajdonjoga, meg a III. rendű alperes vételi joga is legyen visszaállítva az ingatlan-nyilvántartásba, hiszen a felperesek mások jogait nem érvényesíthetik. Ezért a III. és IV. rendű alperes törölt jogainak visszaállítására irányuló kereseti kérelmük mindenképpen teljesíthetetlen volt.

A felperesek petitummal érintett jogait tehát csak a vételi jog gyakorlásával létrejött adásvétel érvényessége érinthette, ebben a körben viszont az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy ez a szerződés érvényes, és minthogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletében ezzel kapcsolatban kifejtett jogi érveléssel mindenben egyetértett, ezért megismétlésük helyett azokra a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján csak visszautal. A másodfokú bíróság ugyanakkor kiegészítésként rámutat arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás szabályainak esetleges megszegése eleve nem eredményezheti egy polgári jogügylet érvénytelenségét, hiszen fogalmilag lehetetlen, hogy egy közigazgatási eljárásban elkövetett szabálysértés egy korábban megkötött szerződés érvényességére kihathasson.

Mindezekkel a kiegészítésekkel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta (Pp. 253. § (2) bekezdés).

Az eredménytelenül fellebbező felperesek kötelesek az I. és a II. rendű alperesek jogi képviselőjével felmerült és az elsőfokú perköltség felével azonosan megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségét, továbbá a 2.500.000 Ft feljegyzett fellebbezési illetéket megfizetni (Pp. 78. § (1) bekezdés, Itv. 46. § (1) bekezdés, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés).

Budapest, 2012. szeptember 13.

Dr. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hóbl Katalin s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül: