

A Fővárosi Ítéltábla a Mihó Ügyvédi Iroda (ügyintéző: **dr. Mihó Ferenc** ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a Halász Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Halász Bence György ügyvéd) által képviselt **I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe)** I. rendű és a felszámolóbiztos (**felszámolóbiztos címe**) által képviselt **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2011. június 7-én meghozott 27.P.29.025/2009/19. számú ítélete ellen az I. rendű alperes 20. és 24. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a keresetet elutasítja. Az alpereseket mentesíti az elsőfokú perköltség és az eljárási illeték megfizetése alól. A kereseti illetéket az állam viseli.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. r. alperesnek 250.000 (kétszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Módosított keresetében a felperes elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az I. és II. rendű alperes között 2009. április 30-án létrejött ingatlan adásvételi szerződés a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján fedezetelvonó tartalma miatt színlelt és semmis, emellett még az eredeti állapot helyreállítását is kérte. Másodlagos keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperesek előbbi szerződése feltűnően értékaránytalan, illetve jóerkölcsbe ütközik, és a semmisség következtében szintén kérte az eredeti állapot helyreállítását. Harmadlagos keresetében a szerződés fedezetelvonó jellegének és a vele szembeni hatálytalanságának megállapítását kérte 18.000.000 Ft tőke és járulékai erejéig.

Az I. rendű alperes érdemi védekezése a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az I. és II. rendű alperes között 2009. április 30-án létrejött adásvételi szerződés semmis, érvénytelen. Megkeresést intézett a földhivatalhoz, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően az XY-i, belterületi 5244 hrsz-ú, természetben **II. rendű alperes címe** szám alatti 4204 m² kiterjedésű ingatlanon a II. rendű alperes tulajdonjogát törölje, és eredeti állapot helyreállítása jogcímén az I. rendű alperes tulajdonjogát 1/1 tulajdoni hányadban jegyezze vissza. Kötelezte az I. és II. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 15 nap alatt 500.000 Ft perköltséget, míg az államnak külön felhívásra 900.000 Ft eljárási illetéket.

Ítéletének indokolása szerint, tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes csupán a kereset elutasítását kérte, ezt meghaladóan azonban a keresetre nem nyilatkozott érdemben, a II. rendű alperes pedig nem is terjesztett elő ellenkérelmet, ezért a tényállást a felperes által előadottak és az általa

csatolt okiratok alapján állapította meg (Pp. 3. § (3) bekezdés, 141. § (2) és (6) bekezdés). A felperes által csatolt és a Pp. 195. § (1) bekezdése szerinti bizonyító erejű közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződésre figyelemmel a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperesnek kellett bizonyítania, hogy a közokirattal szemben - a felperes által elismerten 2009. május 8-án fizetett 2.000.000 Ft-on túl - nem állt fenn tartozása. Az I. rendű alperes bizonyítási kötelezettségének azonban többszöri felhívása ellenére sem tett eleget. Miután pedig az alperesek a módosított keresetre nem nyilatkoztak, a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján megállapította, hogy az adásvételi szerződés színlelt és semmis, valamint a keresetnek megfelelően rendelkezett az eredeti állapot részleges helyreállításáról az ingatlan-nyilvántartásban azzal, hogy perbeli jogállásuk miatt az alperesek közötti elszámolást már mellőzte. Az elsődleges kereseti kérelem megalapozottsága folytán a másodlagos és harmadlagos keresetet már nem vizsgálta. A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése, a felperes költségmentessége folytán le nem rótt illeték megfizetéséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint rendelkezett.

Fellebbezésében az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, míg másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen adott helyt a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján az elsődleges keresetnek. Színlelésről ugyanis a jelen esetben nem lehet szó, hiszen a II. rendű alperes és közöttük a jogügylet igazolhatóan létrejött, és teljességbe is ment, azt pedig a felperes meg sem jelölte, hogy szerződésüket vajon miben színlelték, illetve az milyen szerződést leplezne. Mindezek megállapítása nélkül a semmisség jogkövetkezményeit nem lehetett volna alkalmazni. A felperes szerint a szerződés fedezetelvonó jellege miatt színlelt, a fedezetelvonás azonban nem semmisséget eredményez, hanem relatív hatálytalanságot. Az elsőfokú bíróság tehát a felperes által megjelölt jogcímen a szerződés színleltségét nem állapíthatta volna meg. Az 1/2011. (VI. 15.) PK vélemény szerint a felperesnek olyan tényállási elemekre kellett volna hivatkoznia, amelyek érvénytelenséget eredményezhetnek, ilyeneket viszont a felperes nem állított, ezért az elsőfokú bíróságnak a keresetet el kellett volna utasítania. Az ingatlanon a II. rendű alperes tulajdoni hányadára jelzálogjogot jegyeztek be a perben nem álló takarékszövetkezet javára, emiatt a jelzálogjogosultnak is perben kellett volna állnia. A szerződésük megkötésekor az ingatlant már csaknem 40.000.000 Ft-os jelzálogjog terhelte, és az ingatlan értéke lényegében ezzel az összeggel azonos. Ezért ez az ingatlan eleve nem jelenthetett fedezetet a felperes követelésére, a zálogjogosult igényének kielégítése után ugyanis feltételezhetően nem keletkezett volna olyan maradványösszeg, melyből a felperes az igényét akár csak részben is kielégíthette volna.

A felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, annak helyes indokaira hivatkozott. Előadta, hogy bár az írásbeli engedményezési szerződést, mellyel az I. rendű alperessel szembeni kölcsönkövetelést megszerezte, nem ő írta alá, az engedményezési szerződés azonban szóban és ráutaló magatartással is létrejöhetett.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése, mert az I. rendű alperes fellebbezése kihatott a II. rendű alperesre is (Pp. 51. § a) pont, 52. § (1) bekezdés), és ezért az elsőfokú ítéletet a másodfokú bíróság egészében bírálta felül.

A fellebbezés alapos.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével a következő indokok miatt nem értett egyet.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában bizonyított tényként állapította meg, hogy a felperes a 2009. május 15-én írásban kötött engedményezési szerződéssel szerezte meg a hitelező I. rendű alperessel szembeni kölcsönköveteléseit, és azt is valós tényként fogadta el, hogy az I. rendű alperest az engedményező értesítette az engedményezés tényéről.

A másodfokú eljárásban viszont a felperes maga jelentette be, hogy az engedményezési szerződésen látható névaláírása nem tőle származik. A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság által megállapított tények közül mellőzte az írásbeli szerződéskötés tényét. A felperes a másodfokú eljárásban azt is bejelentette, hogy az engedményezési szerződést szóban kötötte meg, ezt a tényt azonban a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján már nem terjeszthette elő a másodfokú eljárásban, hiszen arról, hogy az engedményezési szerződést valójában mikor és milyen formában kötötte, a szerződéskötés pillanatától kezdődően tudnia kellett, ráadásul az sem lehetséges, hogy a fél a perben az általa korábban valóságnak állított eseményektől eltérően teljesen új, azzal ellentétes tényeket állítson (Pp. 8. § (1)-(2) bekezdés).

Az elsőfokú bíróság megállapításával ellentétben a perben ugyancsak nem bizonyított az engedményezés tényéről szóló nyilatkozat közlése, mert azt a felperes semmilyen módon nem bizonyította, és az elsőfokú bíróság a Pp. 163. § (2) bekezdés feltételei hiányában sem fogadhatta el ezt a tényt valósnak. A másodfokú bíróság ezért a tényállásából annak megállapítását is mellőzte, hogy az engedményezés tényéről az I. rendű alperest a hitelező mint engedményező értesítette.

A pontosított tényállás alapján tehát valós tényként nem lehetett elfogadni, hogy a felperes a keresetében állított ténnyel egyezően engedményezési szerződést kötött a kölcsönkövetelés hitelezőjével, illetve hogy az I. rendű alperest a hitelező értesítette az engedményezésről, az írásban tett nyilatkozat hatályosságához ugyanis az kell, hogy az a másik félhez megérkezzen (Ptk. 214. § (1) bekezdés). Mindezekből viszont az következik, hogy felperes a Ptk. 329. § (1) bekezdése szerint engedményesként nem érvényesíthet jogot az I. rendű alperessel mint adóssal szemben, és ezért a felperesnek a kölcsönkövetelés érvényesítését célzó valamennyi kereseti kérelme már eleve alanyi jogosultsága hiányában megalapozatlan.

A másodfokú bíróság ugyanakkor az egyes kereseti kérelmekkel kapcsolatban még a következőket is kiemeli.

Az elsődleges és másodlagos kereseti kérelmében a felperes egyaránt az alperesek közötti adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását és emellett az eredeti állapot helyreállítását kérte.

A megállapítási kereset előterjesztésének feltételei azonban a Pp. 123. § szerint egyáltalán nem álltak fenn, és mert a felperes nem volt szerződő fél, a Ptk. 2012. május 26-tól hatályos 239/A. § (1) bekezdése sem biztosított neki az érvénytelenség megállapítására irányuló kereset előterjesztésére jogosultságot. Az elsőfokú bíróság egyebekben ezt a kereseti kérelmet mintegy törlési keresetként bírálta el, holott az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja szerint ilyen kereseti kérelmet csak az ingatlan-nyilvántartási jogosult terjeszthet elő, márpedig nem vitás, hogy a felperesnek a szerződés tárgyát képező ingatlanra soha nem volt semmilyen ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és egyben törölt joga. A kereset elbírálásakor azt sem lehetett figyelmen kívül hagyni, hogy a felperes a szerződés érvénytelenségét annak fedezetelvonó céljára alapította, ezzel kapcsolatban viszont az I. rendű alperes helyesen hivatkozott fellebbezésében arra, hogy az állított tény még valósága esetén sem alkalmas az érvénytelenség megállapítására. A fedezetelvonás jogkövetkezményét ugyanis a Ptk. 203. §-a rendezi, és ebben az esetben a hitelezőnek a fedezetelvonó ügylet relatív hatálytalanságából adódóan azt a jogot biztosítja, hogy a

tulajdonátruházás dologi hatályát áttörve az adóssal szembeni követelését a már harmadik személy és nem az adós tulajdonát képező vagyontárgyból is kielégíthesse.

Harmadlagos keresetében a felperes tisztán megállapítási keresetet terjesztett elő az adásvételi szerződés fedezetelvonó jellege és vele szembeni hatálytalansága megállapítását kérve. A Pp. 123. § értelmében megállapítási keresetet a felperes csak abban az esetben terjeszthet elő, ha a kért megállapítás jogai megóvása érdekében szükséges az alperesekkel szemben, és emellett teljesítést nem követelhet. A felperes jogmegóvási szükséglete viszont már eleve hiányzott, mert egyetlen követelés jogosultjának sincs szüksége jogai megóvása érdekében az ilyen tartalmú megállapításra, hiszen - a már előzőekben kifejtettek szerint - a Ptk. 203. §-ában biztosított jogát gyakorolva ennél többet kérhet.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította (Pp. 253. § (2) bekezdés).

Az I. rendű alperes eredményes fellebbezése folytán a felperes teljes egészében pervesztes lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése és 86. § (3) bekezdése szerint köteles az I. rendű alperes jogi képviselőjével másodfokon felmerült ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére. A felperes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt kereseti és fellebbezési illetéket az állam viseli.

Budapest, 2013. január 29.

Dr. Hőbl Katalin s.k.
a tanács elnöke, előadó

Dr. Bleier Judit s.k.
bíró

Dr. Madarász Anna s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül: