

A Kúria a dr. Molnár Márta ügyvéd által képviselt felperesnek a Gáldi Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Gáldi György ügyvéd által képviselt I. r., a dr. Sziklai János ügyvéd által képviselt II. r. és a személyesen eljáró III. r. alperesek ellen szerződés érvénytelensége iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 29.P.92.134/2009. szám alatt megindított és a Fővárosi Bíróság 57.Pf.633.537/2010/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - a 2012. január 10-én megtartott tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

I n d o k o l á s :

A felperes és a III. r. alperes 1979. május 19-én kötöttek házasságot. Az életközösségük fennállása alatt szerezték meg fele-fele arányban a 1327/9 hrsz. alatti ingatlan tulajdonjogát. A III. r. alperes 2003. december 22-én 1.500.000 forint hitelt vett fel az I. r. alperestől, a követelés biztosítására jelzálogjogot alapítottak a perrel érintett ingatlan III. r. alperes bejegyzett tulajdonában álló 1/2 részére.

A bíróság a 2004. november 8-án jogerőre emelkedett ítéletével a felperes és a III. r. alperes házasságát felbontotta, a felperes házasság utáni neve ismét a leánykori neve lett. A III. r. alperes a tartozását nem fizette, ezért a hitelt az I. r. alperes 2007. június 12. napjával felmondta, majd a követelést - annak biztosítékaival együtt - a II. r. alperesre engedményezte.

A felperes keresetében kérte az I. és III. r. alperesek között létrejött kölcsönszerződés és jelzálogjogot alapító szerződés érvénytelenségének a megállapítását valamint az eredeti állapot helyreállítását annyiban, hogy a III. r. alperes tulajdoni hányadára bejegyzett jelzálogjog, továbbá az elidegenítési és terhelési tilalom törlésre kerüljön az ingatlannyilvántartásból. Előadta, hogy a közös vagyon megosztásáig terjedő időben csak a házastársak közös egyetértésével lehetett volna a vagyonszétválás

tartozó tárgyakat elidegeníteni, vagy általában olyan vagyoni jogi rendelkezést tenni, amely nem a házastársak különvagyonára vonatkozik. Az egyetértési kötelezettség kiterjedt a perbeli ingatlan III. r. alperes tulajdonában álló eszmei hányadára is. A kölcsönszerződés nem tekinthető a másik házastárs hozzájárulásával kötöttnek, mivel az I. r. alperesnek tudnia kellett volna arról, hogy a felperes ahhoz nem járult hozzá. Amennyiben az I. r. alperes a saját üzletszabályzatát betartotta volna, vizsgálnia kellett volna az ingatlan használati jogviszonyának megoszthatóságát és ez esetben nem folyósította volna ilyen feltételek mellett a hitelt. A III. r. alperes jövedelemmel nem rendelkezett, így a követelés fedezetéül kizárólag az ingatlan tulajdoni hányad szolgált.

Keresetét a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdésére alapította, de hivatkozott a Ptk. 4. §-ának (1) és (4) bekezdésében, továbbá az 5. §-ának (1) és (2) bekezdésében foglaltakra is. Előadta, hogy az ingatlan tulajdoni hányad végrehajtása útján történő árverésével hátrányos, méltánytalan helyzetbe kerülhet.

Az I. - II. r. alperesek a kereset elutasítását kérték azzal, hogy az I. r. alperes az ingatlannyilvántartásban bízva, jóhiszeműen kötött visszterhes szerződést, mivel a rendelkezésre álló adatokból, így a tulajdoni lapból nem derült ki a házastársi vagyontársaság léte, a felperes ugyanis az ingatlannyilvántartásban nem a házastársi néven volt feltüntetve. A Csjt. 30. §-ának (2) bekezdésében meghatározott törvényi vélelemre utalva az I. r. alperes előadta, hogy semmiféle tudomása nem volt arról, hogy hiányozna a házastárs felperes hozzájárulása a jogügyletnek, míg a tulajdoni arány a házastársi vagyontársaság megosztását követően sem változott. Az Üzletszabályzat a szerződés részét képezi, amelyben viszont a felperes nem volt szerződő fél. A II. r. alperes vitatta a felperes perbeli legitimációját is.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

Az indokolás szerint a felperes perbeli legitimációját a Csjt. 30. §-ának (2) bekezdésében rögzített törvényi vélelem alapozta meg, amely alapján mások között létrejött szerződés semmisségére hivatkozással is érvényesíthető igény.

Az I. r. alperes Üzletszabályzata nem jogszabály, az, ha esetlegesen nem az abban foglaltaknak megfelelően került sor a közös tulajdonú ingatlan használati viszonyainak a feltárására, nem eredményezheti a szerződés semmisségét. Az ingatlan a szerződés megkötésekor még a házastárs felperes és III. r. alperes közös tulajdonát képezte, a vagyontársaság megosztására nem került sor, így köztük - függetlenül az életközösség korábbi megszakadásától - változatlanul fennállt a vagyontársaság. A Csjt. 30. §-ának (1) bekezdése szerinti egyetértési kötelezettség tehát kiterjedt az

osztatlan közös tulajdonú ingatlanon fennálló eszmei hányadra.

A Csjt. 30. §-ának (2) bekezdése azonban - a forgalom biztonsága és a szerződésekbe vetett bizalom érdekében - törvényi vélelmet állított fel az ügyletkötésben részt nem vevő házastárs hozzájárulásának meglétéről. A tulajdoni lapon a felperes a leánykori nevén került feltüntetésre, így a közös tulajdon tényéből és az azonos lakcímből nem lehetett egyenes következtetést levonni arra, hogy a III. r. alperessel házastársak voltak. A III. r. alperes ezen túlmenően a hitelt igénylő lapon egyedülállóként tüntette fel magát, és a szerződést is egyedi adósként kötötte meg. A felperes ezen okiratokon felül semmilyen bizonyítékot nem adott elő arra vonatkozóan, hogy az I. r. alperes tudta, vagy a körülményekből tudnia kellett volna azt, hogy a III. r. alperes által kötött szerződéshez a felperes házastársaként nem járult hozzá. Az a körülmény, ha a III. r. alperes e tekintetben nem valós adatokat közölt, csak az I. és II. r. alpereseknek ad alapot a vele szembeni igényérvényesítésre.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint mivel a felperes a szerződésben nem volt szerződő fél és az ő házastársi minőségére semmiből sem kellett volna következtetni, a hitel nyújtása nem sértette a jóhiszeműség és tisztesség követelményét és nem valósította meg joggal való visszaélést. Nem lehet alapos ezért a Ptk. 4. §-ára és 5. §-ára való hivatkozás sem.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú bíróság az ítélete indokolásában kiemelte, hogy az I. r. alperes által a szerződést kötő III. r. alperestől beszerzett írásbeli nyilatkozatban a III. r. alperes kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy ő egyedülálló. Az I. r. alperes tehát - tőle elvárható módon - vizsgálta azt a körülményt, hogy az ingatlan nem tartozhat-e házastársi vagyontársaság alá. A tulajdoni lap azonban a felperest nem a házassági nevén tüntette fel, így a rendelkezésre álló adatok alapján a III. r. alperes közlése nem volt kétségszűrő. Nem lehetett ezért olyan következtetést levonni, amely szerint az I. r. alperes az üzletszabályzatával ellentétesen járt volna el. Minderre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokaira utalással hagyta helyben.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével a keresetének helyt adó döntés meghozatalát.

A felperes álláspontja szerint a másodfokú bíróság megsértette a Pp. 206. §-ának (1) bekezdését, mert iratellenes az a megállapítása, amely szerint a felperes nem bizonyította a perben,

hogy az I. r. alperesnek tudnia kellett volna a felperes ügylethez való hozzájárulásának a hiányáról. Az I. r. alperes azzal, hogy a tulajdoni lapon és a III. r. alperes nyilatkozatán kívül egyéb körülményeket nem vizsgált, nem úgy járt el, ahogy az tőle általában elvárható. Amennyiben ugyanis ilyen magatartást tanúsít és betartja a saját üzleti szabályzatában foglaltakat - amit egyébként a kölcsönszerződésben is vállalt - az esetben észlelhette volna, hogy a III. r. alperes a felperessel házastársi vagyonszövetségben él. Ennek elmaradásával az I. r. alperes megsértette a Ptk. 4. §-ának (1) és (4) bekezdéseit, továbbá az 5. §-ának (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakat is, mert nem járt el a tisztesség követelményének megfelelően. A III. r. alperes szintén sértette e jogszabályhelyeket azzal a nyilatkozatával, hogy magát egyedülállóként tüntette fel. A felperes hozzájárulásának a hiányában mind a kölcsönszerződés, mind az azt biztosító jelzálogszerződés a Csjt. 30. §-ának (2) bekezdésébe ütközik és így a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján érvénytelen.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az eljárás során a tényállás az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárásra került, azt a jogerős ítélet helyesen állapította meg és helytállóak az abból levont jogi következtetések is, jogszabálysértés nem történt.

A kereset elbírálásakor - a jogerős ítéletben foglaltaknak megfelelően - abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy - a Csjt. 30. §-ának (2) bekezdése alapján - lehetett-e vélelmezni a felperes hozzájárulását az I. és III. r. alperesek között létrejött kölcsön és jelzálogjog szerződésekhez.

A rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelése alapján az volt megállapítható, hogy az I. r. alperes a szerződés megkötésekor nem tudta és nem is kellett volna tudnia azt, hogy a felperes és a III. r. alperes házastársi életközösségben éltek. Az ingatlannyilvántartásban a felperes tulajdonosként a leánykori nevén volt feltüntetve, a III. r. alperes pedig a hitelígenylő lapon - kifejezett nyilatkozatával - egyedülállóként tüntette fel magát. Mindezekre tekintettel a közös tulajdon tényéből és az azonos lakcímből az I. r. alperesnek nem kellett volna esetleges házastársi vagyonszövetség fennállására következtetnie. A III. r. alperes egyértelmű nyilatkozatára tekintettel az I. r. alperest nem terhelte kötelezettség további vizsgálat lefolytatására sem.

A III. r. alperes megtévesztő magatartása a szerződések érvényességét nem érinti, az a felperes és a III. r. alperes egymás közötti jogviszonyában lenne értékelhető és - az egyéb feltételek fennállása esetén - egy kárigényt alapozhatna meg.

Helyesen foglalt állást a jogerős ítélet abban a kérdésben is, hogy az I. r. alperes üzletszabályzata nem jogszabály, ha a létrejött szerződés nem felel meg az abban foglaltaknak, az még önmagában nem eredményezi annak érvénytelenségét. A felperes nem volt szerződő fél, így nem hivatkozhat megalapozottan a szerződés részét képező üzletszabályzat megsértésére.

A kifejtettek alapján tehát az I. r. alperesnek a tőle általában elvárható magatartás és a kellő körütekintés mellett sem kellett volna a körülményekből arra következtetnie, hogy a jogügylet létrejöttéhez szükséges a felperes házastárs hozzájárulása, ezért a Csjt. 30. §-ának (2) bekezdése alapján a felperes nem hivatkozhat vele szemben eredményesen a hozzájárulásának hiányára.

A Kúria mindezek alapján a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperesek ellenkérelmet nem terjesztettek elő, így a felülvizsgálati eljárás során felszámítható költségük nem merült fel, arról ezért nem kellett rendelkezni.

Budapest, 2012. január 10.

*Dr. Wellmann György s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k.
előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. bíró*

*A kiadmány hitelével
tisztviselő*