

A Pécsi Ítéltábla a Pál és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Pál András ügyvéd fél címe 2) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Németh József ügyvéd (fél címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű és a személyesen eljáró **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Kaposvári Törvényszék 24.P.21.322/2011/33. számú ítélete ellen az I. rendű alperes 34. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán megtartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és a II. rendű alperes, mint jogosult javára a balatonboglári 1977 helyrajzi számú ingatlanra bejegyzett végrehajtási jog törlése iránt a S Kormányhivatal B Földhivatalának megkeresését mellőzi.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 659.600,- (hatszázötvenkilencezer-hatszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az I. és II. rendű alperesek 2000. március hónapjától 2008. december hónapjáig élettársi kapcsolatban éltek.

Az I. rendű alperes, mint adós az O Nyrt. és az O Zrt. hitelezőkkel 2002. október 17. napján 6.500.000,- forint lakásvásárlási kölcsönre, 2006. szeptember 26. napján 5.834.000,- forintnak megfelelő összegű, 33.682,- CHF-ban nyilvántartott szabad felhasználású jelzáloghitelre, 2008. február 25. napján 819.000,- forintnak megfelelő összegű, 5.021,- CHF-ban nyilvántartott szabad felhasználású jelzáloghitelre kötött szerződést azzal, hogy biztosítékként mindhárom alkalommal a kizárólagos tulajdonát képező, b 0000 helyrajzi számon nyilvántartott, B, D utca 00. szám alatti lakóházas ingatlanra alapítottak jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalom kikötése mellett.

Az I. rendű alperes a Sz, S utca 0. szám alatti ingatlanát 2006. évben eladta, a vételárat részben kölcsöntartozás teljesítésére fordította, részben felélte, így a jelzálogjogokkal terhelt B, D utca 00. szám alatti ingatlanon kívül más ingatlanvagyonra nem maradt. A fent részletezetteken túl más kölcsöntartozásai is keletkeztek, így összességében a teljesítőkészségét, illetve képességét meghaladó kölcsönkötelezettségeket vállalt.

2009. szeptemberében, az élettársi kapcsolat megszakadását követően az I. rendű alperes kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett, miszerint a II.r. alperes részére 2010. március 1. napjáig megfizet 28.800.000,- forint élettársi tartásdíjat. Ezen kötelezettségvállalását 2010. március 31. napján dr. T.Zs. közjegyző előtt a 42021/Ü/2091/2010. ügyszámú közjegyzői okiratba foglaltan megerősítette. Elismerte, hogy vállalt kötelezettségét nem teljesítette, egyúttal tudomásul vette, hogy a II. rendű alperes jogosult a közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerés alapján közvetlen bírósági végrehajtást kezdeményezni.

A II. rendű alperes, mint végrehajtást kérő kérelme alapján 2010. június 15. napján dr. T.Zs. közjegyző Kjö.449/2010. számon a közjegyzői okiratot végrehajtási záradékkal látta el. A végrehajtást T.J. önálló bírósági végrehajtó 0129.V.874/2010. számon foganatosítja.

Az O Nyrt. a kölcsönszerződéseket 2010. július 26. és 2010. december 9. napja közötti időszakban azonnali hatállyal felmondta és követeléseit a felperesre engedményezte.

A felperes, mint zálogjogosult a végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódásának engedélyezését kérte. A Sz Bíróság a 2011. január 19. napján kelt 07-01-24Vh.5638/2010/13. számú végzésével a kielégítési jog megnyíltát megállapította, 33.681,- CHF tőke és járulékai behajtása érdekében a végrehajtási eljárásba való bekapcsolódást engedélyezte.

T.J. önálló bírósági végrehajtó a balatonboglári 1977 helyrajzi számú ingatlanra két sikertelen árverést tartott, majd az ingatlant a kikiáltási ár 70 %-áért felajánlotta a végrehajtást kérőknek.

2012. január 19. napján értesítette az érdekelteket arról, hogy a magasabb ajánlatot 20.000.000,- forint összegben a II. rendű alperes tette, ezért ő jogosult eljárási költség megfizetése után az ingatlan átvételére.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperesek között 2009. szeptember hónapban 28.800.000,- forint tartásdíjra létrejött szerződés, valamint az I. rendű alperes dr. T.Zs. közjegyző előtt 42012/Ü/2091/2010/1. számon 2010. március 31. napján közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozata érvénytelen. Megkereste a S Kormányhivatal B Földhivatalát az iránt, hogy a b 0000 helyrajzi számon nyilvántartott belterületi ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba 33.669/2 (2010.06.24.) számú határozattal a II. rendű alperes jogosult javára 28.800.000,- forint főkövetelés és járuléka erejéig bejegyzett végrehajtási jogot az

ingatlan-nyilvántartásból törölje. Az I. és II. rendű alpereseket a fentiek tűrésére kötelezte.

Indokolásában rögzítette, hogy a Vht. 165. és 167. szakaszai értelmében az élettársi tartás iránti II. rendű alperesi követelés a felperes, mint jelzálogjogosult végrehajtást kérő I. rendű alperessel szembeni követelését a kielégítés sorrendjében megelőzi. Megállapította, hogy az I. és II. rendű alperesek között 28.800.000,- forint tartásra létrejött szerződés nem felel meg sem a Ptk. 586. §-a szerinti tartási szerződésnek, sem a Ptk. 591. §-a szerinti életjáradéki szerződésnek. A II. rendű alperes fiatal és egészséges emberként nem szorult és nem szorul gondozásra, eltartásra. Volt élettársként a II. rendű alperesnek tudnia kellett arról, hogy az I. rendű alperes hitelezői, köztük a felperesi jogelőd O Nyrt. felé fizetési kötelezettségét nem teljesítette, nagy összegű tartozása keletkezett. Tudnia kellett az alpereseknek arról, hogy az I. rendű alperes a 28.800.000,- forint egyösszegű teljesítésére még abban az esetben sem képes, ha a tulajdonában álló, de jelzálogjoggal terhelt b ingatlant értékesíti.

Az elsőfokú bíróság következtetése szerint életszerűtlen, hogy az alperesek, mint szerződéskötő felek akarata a II. rendű alperes létfenntartását biztosító tartásra irányult volna. Az I. rendű alperes közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozata a II. rendű alperest közvetlen bírósági végrehajtás kezdeményezésére jogosította fel, megteremtve elsőbbségi helyzetét a Vht. 165. §-a értelmében; így az alperesek szándéka tényleges szerződési akarat hiányában arra irányult, hogy a végrehajtási eljárás során a jelzálogjogosult végrehajtást kérő követelésének kielégítése meghiúsuljon.

A fentiek okán a 2009. szeptember 1. napján élettársi tartásdíjra létrejött szerződés, illetve a 2010. március 31. napján közjegyzői okiratba foglalt I. rendű alperesi tartozáselismerő nyilatkozat a Ptk. 207.§ (6) bekezdése alapján színlelt, és mint ilyen érvénytelen. Amennyiben az alperesek szerződési akarata az I. rendű alperes halála jeléül ajándékozásra irányult volna, úgy az I. rendű alperes teljesítőképessége hiányában a vállalt szolgáltatás lehetetlen volt, és a Ptk. 227. § (2) bekezdése értelmében leplezett szerződésként az ajándékozási szerződés is semmis, így érvénytelen.

Rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 62. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását kérheti érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. A törlési per alapja a bejegyzés érvénytelensége, aminek leggyakoribb oka, hogy az alapul szolgáló jogügylet érvénytelen. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett felperesi jogelődi és felperesi jogot sérti a perbeli érvénytelen szerződés alapján a II. rendű alperes, mint jogosult javára bejegyzett végrehajtási jog. Az érvénytelen ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésével a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítható, és a felperes jelzálogjogát érvényesíteni tudja.

Miután a felperes által elsődlegesen megjelölt jog alapján az érvénytelenséget megállapította, a felperes keresetében megjelölt további érvénytelenségi okok fennálltát az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, mellőzte a szerződés relatív hatálytalanságának érvényesség esetére kért vizsgálatát is.

Az elsőfokú ítélet ellen joghatályos fellebbezést az I. rendű alperes terjesztett elő, az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását kérte. Indokolásként állította, hogy közte és a II. rendű alperes között valós jogügylet jött létre előbb szóban, majd teljes bizonyító erejű magánokiratban, amiről utóbb közokirat is készült. A megállapodás mindenben megfelel a tartási szerződéssel szemben támasztott követelményeknek. A II. rendű alperes munkaviszonya a megállapodás idején már bizonytalan volt, szerény fizetéséből nem tudta magát fenntartani. A mai napig munkanélküli, tartásra szorul. A vállalt tartás akár egyösszegű teljesítésének realitása volt, ennek érdekében a b ingatlanát kívánta értékesíteni, készpénz megtakarítással is rendelkezett, amit azonban nem tudott „aktivizálni”. Laikusként a végrehajtási eljárásban az igények kielégítésének sorrendjével nem volt tisztában, volt élettársa pedig még kevésbé.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság egyoldalúan és okszerűtlenül mérlegelte a bizonyítékokat, az állítólagos életszerűtlenséget állította szembe az okiratokkal és az egybehangzó vallomásokkal.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Rámutatott az alperesi hivatkozások megalapozatlanságára, iratellenességére. Cáfolta, hogy a II. rendű alperes a szerződés idején nem tudta magát eltartani; illetve, hogy az I. rendű alperes a 28.800.000- forint összegű tartásdíj megfizetésére képes lett volna; különösen, mivel a tervezett 30.000.000,- forintos vételárból fennálló tartozásainak kielégítése után nem maradt volna pénze a tartásdíj megfizetésére.

A fellebbezés túlnyomórésztben alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a rendelkezésre álló bizonyítékokat körültekintően, okszerűen értékelte. A másodfokú bíróság maradéktalanul osztja az elsőfokú bíróság részletesen indokolt azon álláspontját, miszerint az alpereseknek a tartás biztosítására, illetve annak elfogadására irányuló ügyletkötési akarata hiányzott; az alperesek élethelyzete, a tartási kötelezettség teljes - mind jogi, mind erkölcsi értelemben vett - hiánya, a bármely kényszerítő körülmény nélkül, önkéntesen vállalt tartás összegének az I. rendű alperes eladósodottsággal jellemezhető teljesítőképességéhez viszonyított kirívó aránytalansága olyan körülmények, melyek egyenként és összességükben is cáfolják az I. rendű alperes fellebbezésben foglalt hivatkozásait.

A helyesen megállapított tényállásból az elsőfokú bíróság túlnyomórésztben helyes jogi következtetést vont le; érdemi döntéséből következtethetően a felperes keresetösségi jogát fennállónak találta, azt azonban külön nem indokolta, így a másodfokú bíróság ebben a vonatkozásban a jogi indokolást az alábbiak szerint egészíti ki:

Az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 1. pontjában rögzítettek szerint a szerződés érvénytelensége iránti megállapítási kereset előterjesztésének akkor van helye, ha annak a Pp. 123.

§-ában meghatározott törvényi feltételei fennállnak. Nincs akadálya az érvénytelenség megállapítására irányuló kereset előterjesztésének, ha a Pp. 123. §-ában megfogalmazott törvényi feltételek teljesülnek, azaz a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

A felperes, mint kívülálló harmadik személy teljesítést nyilvánvalóan nem követelhet, így a jogvédelmi szükséghelyzet igényel részletesebb vizsgálatot.

Részben ehhez, részben pedig (a Polgári Törvénykönyv 234.§ (1) bekezdésében megfogalmazott quasi alanyi jogosultságot a peresítés körében az érdekeltek lehetőségére korlátozó) Pp.3.§ (1) bekezdéséhez kapcsolódóan harmadik személy az érvénytelenség megállapítását és jogkövetkezményének levonását csak akkor és annyiban kérheti, amennyiben ezt jogi érdeke ténylegesen megalapozza (ld.: 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 10.b) pontja).

Amennyiben a védendő jogi érdek a felperesi követelés fedezetének megóvása, ennek célját általánosságban speciális jogszabályi rendelkezés, a Ptk. 203.§ (1) bekezdésében meghatározott relatív hatálytalanság szolgálja. Ha a Ptk. 203.§ (1) bekezdése alkalmazható, a fedezetelvonással szemben kellő jogvédelmet nyújt, így a fedezetelvonás tényére alapítottan a mások által kötött szerződés érvénytelenségének megállapítása nem kérhető.

A jelen esetben azonban az I. és II. rendű alperesek közötti, tartásdíj fizetésre vonatkozó megállapodás, illetve az I. rendű alperes ezen alapuló tartozáselismerő nyilatkozata kapcsán a Ptk. 203. §-a nem alkalmazható, mivel az ügyletnek nem tárgya olyan elvont fedezeti vagyontömeg, amire nézve kielégítés tűrésére irányuló marasztalás kérhető lenne az adóssal szerződő féllel szemben (ld. 1/2011.(VI.15.) PK vélemény 2. pont).

Ha viszont az érvénytelenség címén támadott szerződésre nem alkalmazhatóak a fedezetelvonás sajátos jogi következményei, a végrehajtási jog érvényesítése is lehet olyan jogérvényesítési érdek, mely az érvénytelenség megállapítását, jogkövetkezményének érvényesítését követeli meg.

A fenti jogelveket szintetizáló bírói gyakorlat szerint a fedezetelvonás tényére alapított érvénytelenség azonban csak akkor állapítható meg, ha az elvezethet a felperesi követelés fedezetének megóvásához; ellenkező esetben az érvénytelenségi kereset sem lehet megalapozott (BDT.2012.2818.).

Az elsőfokú bíróság a fentiek szerinti jogvédelmet az erre irányuló keresetet teljesítve az ingatlannyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jog törlése útján látta biztosíthatónak; az elsőfokú ítélet ezen rendelkezése azonban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62.§ (1) bekezdés aa) pontjának téves értelmezésén alapul.

A felhívott rendelkezés szerint a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását *érvénytelenség címén* kérheti az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti.

Mivel azonban a végrehajtási jog bejegyzése nem a peresített - ténylegesen érvénytelen - jogügyleten alapult, hanem a hatósági jogkörében eljáró végrehajtónak a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a

továbbiakban: Vht.) 138.§ (2) bekezdése alapján foganatosított megkeresésén - aminek az alapja pedig a kereset tárgyává nem tett végrehajtási záradék, mint a Vht.10.§ b) pontjának megfelelő végrehajtható okirat volt -, a jogügylet érvénytelenségére alapítottan törlés nem kérhető; ebben a részében a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletet a Pp.253.§ (3) bekezdése alapján megváltoztatta és az ingatlannyilvántartási hatóság törlés iránti megkeresését mellőzte.

Mindemellett a végrehajtási jog törlése a felperesnek a II. rendű alperessel szemben jogvédelmet nem biztosítana, mivel az ingatlan végrehajtás alól történő illetén feloldása a már lezajlott végrehajtási cselekmények hatályát nem érintené, csak az ingatlan végrehajtó általi lefoglalását szünteti meg, nem a II. rendű alperes végrehajtási igényét.

A felperesi követelés fedezetének megóvása a folyamatban lévő végrehajtásban akkor érhető el, ha az érvénytelen (de egyebekben a kielégítési sorrendben privilegizált) követelés jogosultjaként fellépő II.r. felperes a záradékoláson alapuló végrehajtást kérői minőségét veszíti el, ami pedig a záradék törlésének útján lehetséges.

A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 112.§ (1) bekezdése, valamint a Vht.23/C.§ (1) bekezdése rendelkezik a közjegyzői okirat végrehajtási záradékkal történő ellátásáról; egyebek mellett a záradékolás feltétele az a) pont értelmében a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalás. Az ex tunc hatályú, a jogügylet létrejöttétől fennálló érvénytelenség folytán a közjegyzői okirat érvényes kötelezettségvállalást nem tartalmaz; ennek hiányában a záradékolás törvénysértő.

A Vht. 211. § (2) bekezdése szerint, ha a bíróság az okiratot a törvény megsértésével látta el végrehajtási záradékkal, a végrehajtási záradékot törölni kell. A Vht. 212. § (1) bekezdése alapján a végrehajtást elrendelő bíróság a végrehajtási záradék törlését bármelyik fél kérelmére, a végrehajtó jelentése alapján vagy saját kezdeményezéséből végzéssel bármikor elrendelheti.

Miután a jelen esetben a bírósági végrehajtást a közjegyző rendelte el, a Vht. 224/A.§ a) pontja értelmében a végrehajtást elrendelő bíróságon a közjegyzőt, a végrehajtást elrendelő bíróság által hozott határozat alatt a közjegyző által hozott határozatot kell érteni.

Az érvénytelenség megállapítása alapján így a jogérvényesítés fentiek szerinti második szakasza lehetőséget ad a védendő jogi érdek megóvására, minek folytán a felperes érvénytelenség megállapításához fűződő keresetösségi joga hiánytalanul fennáll.

Ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet az érvénytelenség megállapítására vonatkozó részében helybenhagyta.

A túlnyomórészben alapos keresetre figyelemmel a másodfokú bíróság az I.r. alperest terhelő elsőfokú perköltség mérséklésére nem látott lehetőséget.

Az I. rendű alperes fellebbezése azonban nem volt teljesen alaptalan, mivel az érvénytelenség jogkövetkezményének alkalmazása tekintetében a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, mellőzve a törlés iránti rendelkezést.

Az érvénytelenség megállapítása tekintetében a pertárgyérték 28.800.000,-forintban határozható meg, míg a törlés iránti kereset az adott esetben meg nem határozható pertárgyértékű; ennek arányában az I.r. alperesi fellebbezés sikeressége a másodfokú eljárásban 2 % mértékű. A mindösszesen 29.400.000,- forint összegű pertárgyértékre figyelemmel a felperesi és az I. rendű alperesi oldalon is a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, (5) bekezdése, 4/A. § -a alapján 687.070,- forint ügyvédi munkadíj merült fel, ebből a másodfokú felperesi pernyertességgel 673.300,- forint, míg az I. rendű alperesi pernyertességgel 13.700,- forint arányos. A két összeg különbözeteként a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a túlnyomórészben sikertelen fellebbezés folytán 659.600,- forint másodfokú perköltséget az I.r. alperes köteles a felperesnek megfizetni.

P é c s, 2013. február 28.

dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó
bíró, dr. Vogyicska Petra s.k. bíró