

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Boós Tibor ügyvéd által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a Dr. Komáromy Melinda Ügyvédi Iroda által képviselt I. rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű, II. rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű, a személyesen eljáró III. rendű alperes neve (**III. rendű alperes címe**) III. rendű, IV. rendű alperes neve (**IV. rendű alperes címe**) IV. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. május 5. napján kelt 23.P.21.343/2008/22. számú ítélete ellen felperes részéről 23. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-II. rendű alpereseknek 250.000 (kettőszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési illetéket a felperes köteles megfizetni az államnak külön felhívásra.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes végleges keresetében elsődlegesen azt kérte, hogy a bíróság a felperes és a III. rendű alperes által az I. rendű alperessel, valamint az I. és a II. rendű alperesek által 2007. március 13-án kötött két adásvételi szerződés 3. pontjának érvénytelenségét állapítsa meg, és kötelezze az I. rendű alperest 33.500.000 forint, valamint ezen összeg után 2007. december 6-tól a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére. Másodlagosan az általa és volt házastársa által az I. rendű alperessel kötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását és a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése alapján az

eredeti állapot helyreállítását kérte oly módon, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyezzék vissza. A II., III. és a IV. rendű alpereseket mindezek tűrésére kérte kötelezni. Az érvénytelenség okaként arra hivatkozott, hogy mindkét perbeli adásvételi szerződés 3. pontja a jóerkölcsbe ütközik. Az általa kötött megállapodás megtévesztésen alapul (Ptk. 210. § (4) bekezdés), a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnően nagy az értékkülönbség (Ptk. 201. § (2) bekezdés), az adásvételi szerződés sérti a polgári jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során előírt jóhiszeműség és tisztesség követelményét (Ptk. 4. § (1) bekezdés), és joggal való visszaélésnek minősül (Ptk. 5. § (1) bekezdés).

Az I. és II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes viszontkeresettel is élt, a felperessel kötött bérleti szerződésben kikötött bérleti, használati díj és járulékoknak megfizetése, az ingatlan birtokba adása iránt.

A III. és IV. rendű alperesek érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 2.341.506 forintot, ebből 299.839 forint után 2008. szeptember 25. napjától, 2.041.667 forint után pedig 2009. február 3. napjától a kifizetés napjáig esedékesen a jegybanki alapkamat kétszeres mértékének megfelelő kamatot, és 1.250.000 forint perköltséget, valamint külön felhívásra a Magyar Állam javára 900.000 forint le nem rótt eljárás illetéket.

Kötelezte továbbá a felperest, hogy a perbeli ingatlant 30 napon belül kiürítve bocsássa az I. rendű alperes birtokába, és a viszontkeresetet ezt meghaladóan elutasította.

Az indokolás szerint a felperes és III. rendű alperes, mint adós - a perbeli ingatlanra terhelt jelzálog- és vételi jog kikötése mellett - 40.000.000 forintról szóló kölcsönszerződést kötött a Bankkal 2001. december 20-án. A vételi jogot alapító szerződésben az ingatlan vételárát 67.350.000 forintban határozták meg, rögzítve, hogy az ingatlanforgalmi szakértői véleményen alapul.

A bank 2002. november 25-én a törlesztő részletek megfizetésének elmulasztása, azaz súlyos szerződésszegés miatt a kölcsönt azonnali hatállyal felmondta és az adósokkal szemben végrehajtási eljárás indult 2003. április 9-én 39.265.914 forint tőke és a tőkeösszeg után 2002. november 20-tól járó évi 20 %-os kamat erejéig. Az eljárás során végrehajtási jogot jegyeztek be az ingatlan-nyilvántartásba a II. rendű alperes javára a biztosítéku szolgáló ingatlanra. A bank ugyanis a II. rendű alperesre engedményezte az adósokat terhelő teljes követelést.

2007. március 13-án a peres felek között több szerződés jött létre. Megállapodás elnevezéssel a II. rendű alperes és az adósok kötöttek szerződést, melyben 2007. január 15-ei állapot szerint esedékes tartozás összegét 83.187.880 forintban határozták meg (tőke 39.265.914 forint, kamat és költség 43.921.966 forint). Az

adósok elismerték a követelés jogalapját és összegszerűségét, valamint az engedményezés tényét. Rögzítették, hogy céljuk a fennálló tartozás rendezése, ezért vállalták, hogy adásvételi szerződést kötnek az I. rendű alperessel a biztosítékul szolgáló ingatlan tulajdonjogának átruházására 75.000.000 forintos vételár kikötés mellett, az I. rendű alperes pedig átruházza az ingatlan tulajdonjogát ugyancsak adás-vétel jogcímén a IV. rendű alperesre 79.000.000 forint vételárért. Az adósok vállalták, hogy: ha mindkét adás-vétel teljesítésére sor kerül, 41.500.000 forintot megfizetnek a II. rendű alperesnek, így 33.500.000 forint öket illeti, ha azonban az I. és IV. rendű alperes közötti megállapodás nem teljesül, az egész vételárat, azaz 75.000.000 forintot fordítanak az adósság rendezésére. Az adósok kijelentették azt is, hogy az I. és IV. rendű alperes között létrejött szerződés megghiúsulása a közöttük és I. rendű alperes között létrejött adásvétel érvényességére, hatályosságára nincs hatással.

A felperes és a III. rendű alperes, mint eladók és az I. rendű alperes, mint vevő adásvételi szerződést is kötöttek, amelyben - egyebek mellett - megállapodtak abban, hogy a vételárból 41.500.000 forintot az I. rendű alperes közvetlenül utal át a II. rendű alperesnek. A vételár 33.500.000 forintos részét a IV. rendű alperessel kötött adásvételi szerződés teljesítése esetén a IV. rendű alperes útján teljesíti az eladóknak, vagy 2007. december 5. napjáig közvetlenül a II. rendű alperesnek teljesítenek. A szerződés tartalmazta azt is, hogy: ha a másik adás-vételi szerződés vevője a IV. rendű alperes 2007. december 1-jéig nem fizeti ki a teljes vételárat és ezért a szerződést felbontottnak kell tekinteni, az adósok semmilyen követelést nem támasztanak az I. rendű alperessel szemben.

Az I. és IV. rendű alperes között létrejött adás-vétel egyebek mellett rögzítette, hogy a 79.000.000 forint vételárat a vevő két részletben fizeti meg, legkésőbb 2007. november 30-ig. Ha határidőre nem teljesít, a szerződést felbontással megszűntnek kell tekinteni. A IV. rendű alperes nem fizette meg a vételárat, ezért az I. rendű alperes a vételárból semmilyen összeget nem teljesített az adósok kezéhez, hanem azt teljes egészében a II. rendű alperesnek fizette meg, tartozásuk kiegyenlítése érdekében.

2007. március 13-án az I. rendű alperes bérleti szerződést is kötött a perbeli, vétel tárgyát képező ingatlanra a felperessel. A megállapodás értelmében a bérlet 2007. november 30-ig tartó határozott időre szól, ezt követően elhelyezési kötelezettség nélkül megszűnik és a felperes köteles az ingatlan birtokbaadására. A bérleti díjat havi 35.000 forintban állapították meg azzal, hogy a kiürítési kötelezettség elmulasztása esetén a felperes jogcím nélküli használóvá válik, és a bérleti díj kétszeresét köteles megfizetni használati díj címén. A felperes nem fizette a bérleti díjat, nem adta birtokba a határozott időtartam leteltét követően az ingatlant és nem fizette a használati díjat sem.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szerződés akkor ütközik jóerkölcshöz, ha olyan jogszabály által nem tiltott, de az általánosan elfogadott normákat, szokásokat nyilvánvalóan sértő kikötést tartalmaz, amit az általános társadalmi megítélés

egyértelműen tisztességtelennek minősít. Ilyen közfelfogást sértő szerződéses kikötés az adásvételi szerződésekben nincs. A felperesi tartozás kiegyenlítését szolgáló jogügyletek a szokásos tartalommal jöttek létre. Ide sorolható a feltételhez kötött teljesítés is. A felperes előadásából, tartozáselismerő nyilatkozatából, illetve az egyéb okiratokból egyértelműen megállapítható, hogy vele szemben több mint 83.000.000 forint követelés állt fenn a perben támadott szerződések megkötésekor. A tartozáselismeréssel szemben a felperest terhelte a bizonyítás abban, hogy a követelés ennél alacsonyabb összegű volt, ezt azonban nem bizonyította. Mindezekre tekintettel keresete e körben alaptalan. Megjegyezte, hogy az I. és IV. rendű alperes között létrejött szerződés tekintetében a megállapítási kereset indításának a Pp. 123. § második mondatában írt feltételei sem álltak fent, míg a felperes és házastársa valamint az I. rendű alperes között létrejött szerződés vonatkozásában a megállapítási kereset indításának feltételeit megállapította.

A megtévesztésre és a szolgáltatások között mutatkozó feltűnő aránytalanságra alapított megtámadás sem eredményezte a szerződések érvénytelenségét részint, mert a felperes a megtámadásra nyitva álló határidőt elmulasztotta, és igénye érdemben sem volt megalapozott.

A Ptk. 236. §-ának (2) bekezdés a) illetve c) pontjából következően a 2007. március 13-án létrejött és teljesített szerződések érvénytelenségének megállapítása érdekében - mindkét megtámadási ok esetén - 2008. március 13-ig kellett volna benyújtani a keresetlevelet, mely csak március 18-án érkezett a bírósághoz, tehát a megtámadásra nyitva álló egy év eltelte után.

A felperes saját előadásából megállapíthatóan már a szerződés aláírásakor tisztában volt azzal, hogy: ha a IV. rendű alperes nem teljesít, elesik az egyébként neki jutó vételár résztől. A megtévesztés alapjául megjelölt tényről tehát már a szerződéskötéskor tudott, annak tartalmát megértette, megtévesztése nem állapítható meg.

A Bankkal kötött kölcsönszerződést megelőző értékbecslés a felperes szerint 125.000.000 forintban határozta meg az adásvétel tárgyául szolgáló ingatlan értékét. Ekként az értékviszonyokkal a támadott adásvétel megkötésekor tisztában volt. Az ügyletkötéskor irányadó forgalmi érték bizonyítására pedig szakértő bevonását nem kérte.

A Ptk. 4. §-ának (1) bekezdése a polgári jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során írja elő a felek számára a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megtartását. A jogviszony keretében elvárt magatartás hiánya nem vezethet a szerződés jogszabályba ütköző volta miatt semmisséghez, ha a tartalma nem jogszabályba ütköző. E gondolatmenetnek megfelelően kizárt az is, hogy a joggal való visszaélés - Ptk. 5. §-ának (1) bekezdés - eredményezzen semmisséget, hiszen e törvényhely a meglévő jogosultsággal való visszaélést tiltja. Egyébként a felperes nem igazolta azt sem, hogy mindössze 40.000.000 forintot alig meghaladó tartozása állt volna csak fenn.

Az I. rendű alperes okiratokkal is bizonyított, megalapozott viszontkeresetet terjesztett elő, ezért azzal egyezően a felperest marasztalni kellett.

Az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében a felperes az ítélet megváltoztatását, a felperes kereseti kérelmének történő helytadást és az I. rendű alperes viszontkeresetének elutasítását kérte. Elsődlegesen - a perbeli jogügyletek már előadott érvénytelensége miatt - tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási visszajegyzését, másodlagosan azt kérte, hogy az ítéltábla kötelezze az I. és II. rendű alpereseket, 33.500.000 forint és ezután 2007. március 13. napjától esedékesen a törvényes mértékű kamat megfizetésére. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, abból levont jogi következtetése azonban a per kimenetelét illetően helytelen volt. Utalt arra is, hogy a kölcsönszerződést követően a perbeli ingatlanon ráépítéssel szerzett tulajdonjogát a jelzálogjog kikötés nyilvánvalóan nem érintheti. Igényt tartott a másodfokú eljárásban felmerült perköltség megfizetésére is.

Az alperesek ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítéltábla a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét, ezért az elsőfokú ítélet viszontkeresetet részben elutasító - azaz a kamatfizetés kezdőidőpontjára vonatkozó - rendelkezését nem érintette (Pp. 228. § (4) bekezdés).

Az elsőfokú bíróság lényegében helyesen állapította meg a tényállást az csak a következőkkel kellett kiegészíteni.

Az elsőfokú eljárásban csatolt levél szerint 2008. február 28-án a felperes írásban felhívta az I. rendű alperest, hogy fizesse meg a perbeli ingatlan vételárának az őt megillető részét, azaz 33.500.000 forintot, vagy intézkedjen tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási visszajegyzése iránt. Arra hivatkozott, becsapták, megtévesztették, ugyanis mindvégig abban a hiszemben volt, hogy a vételárból 33.500.000 forintot fog kapni (3/F/6. melléklet).

Ezt meghaladóan a tényállás kiegészítésére nem volt jogszabályi lehetőség. A felperes ugyanis kizárólag a fellebbezési eljárásban hivatkozott a ráépítéssel szerzett tulajdonjogára. A másodfokú eljárásban azonban új tény állítására a Pp. 235. §-ának (1) bekezdése értelmében egyebek mellett csak akkor van mód, ha a tény az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, vagy az elsőfokú határozat jogszabálysértő voltának alátámasztására irányul. A Pp. 141. §-ának (6) bekezdésében foglalt rendelkezéseket ilyenkor is alkalmazni kell. Nem hozható fel tehát a másodfokú eljárásban olyan tényállítás, amelyeket a fél az elsőfokú eljárásban meg sem kísérelt előadni. Ezért az ítéltábla a felperes új tényelőadásának vizsgálatát a másodfokú eljárásból kirekesztette.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével, és túlnyomórészt annak a jogi okfejtésével is egyetértett, amelyet az alábbiak szerint kiegészít és pontosít.

Az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor az I. és IV. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségéről szóló kereseti kérelem körében vizsgálta, hogy fennállnak-e a megállapítási kereset Pp. 123. §-ában foglalt feltételei, hiszen e vonatkozásban a felperes marasztásra irányuló keresetet nem terjeszthetett volna elő. Helyesen döntött akkor, amikor megállapította, hogy a jogmegóvási szükséglet hiányában a megállapítási kereset előterjesztésének törvényi feltételei nem álltak fenn.

Tévedett azonban, amikor külön vizsgálódott a felperes és III. rendű alperes, valamint az I. rendű alperes által megkötött adásvételi szerződés érvénytelensége iránti kereseti kérelem esetében is a megállapítási kereset fennállásának feltételeiről. A bírói gyakorlat gyakran használja a „megállapítás” kifejezést akkor is, ha a kereset tartalmában nem megállapítási kereset, vagyis nem valamely jog vagy jogviszony fennállásának vagy fenn nem állásának megállapítására irányul (például tulajdonjog megállapítása, a szerződés hatálytalanságának megállapítása). Az érvénytelenség megállapítására vonatkozó igény sem jelenti feltétlenül megállapítási kereset előterjesztését, ezt a kérelem tartalma dönti el (2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 1. pontjához fűzött indokolás). Jelen esetben a felperes az érvénytelenség „megállapítását” nem önálló megállapítási keresetként, hanem a marasztalási kereset jogalapjaként terjesztette elő.

Az elsőfokú bíróság a perbeli adásvételi szerződés semmisségére alapított felperesi keresetet helyes érveléssel találta megalapozatlannak. E körben a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság indokainak megismétlése helyett csak a Pp. 254. §-ának (3) bekezdésére utal.

Helyesen járt el az elsőfokú bíróság akkor is, amikor a megtámadási okra alapított érvénytelenségi kereseteket mindenekelőtt a megtámadási határidő megtartása szempontjából vizsgálta és értékelte. A Ptk. 236. §-ának (1) bekezdése ugyanis kimondja, hogy a megtámadást egy éven belül írásban kell a másik féllel közölni, majd a közlés eredménytelensége esetében haladéktalanul a bíróság előtt érvényesíteni. A bírói gyakorlat szerint a keresetlevél kézbesítése a megtámadás közlését pótolja. A felperes tévedésére, megtévesztésére hivatkozva határidőben támadta meg a szerződést, hiszen - a kiegészített tényállásból kitűnően - a szerződéskötéstől számított egy éven belül közölte a megtámadást a vevővel, majd pedig keresettel élt. Keresete azonban mégsem alapos, mert helyes és okszerű érveléssel jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a vevő nem megtévesztéssel vette rá a felperest az adásvételi szerződés megkötésére.

Az ítéltábla osztotta ugyanakkor az elsőfokú bíróság álláspontját abban, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között mutatkozó feltűnő aránytalanság miatt nem élhet a felperes a megtámadás lehetőségével, hiszen a már hivatkozott jogszabályból kitűnően a megtámadási határidőt elkéste.

A Ptk. a szerződés érvénytelenségének okait teljes körű taxációval tartalmazza. Így érvénytelenségi okként nem volt értelmezhető a Ptk. 4. §-ának (1) bekezdésére, és 5. §-ának (1) bekezdésére alapított kereseti igény.

A felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségéről hozott döntésből okszerűen következik az adásvétel tárgyát képező ingatlan bérleti, használati díjának megfizetése iránti viszontkereset elbírálása. Mivel az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására nem

került sor, ezért a kereset elutasítását sérelmező fellebbezési kérelem önmagában nem szolgálhatott kellő alapul a viszontkereset tekintetében hozott elsőfokú ítélet megváltoztatásához.

Az ítélet tábla mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján a már kifejtett indokolásbeli eltéréssel helybenhagyta.

A Pp. 24. §-ának (1) bekezdéséből kitűnően a pertárgy értékét a keresettel érvényesített követelés, vagy más jog értéke alapján kell kiszámítani. A szerződés érvénytelensége iránti perben a bírói gyakorlat a szerződésben kikötött ellenszolgáltatás értékét veszi figyelembe, jelen esetben tehát a pertárgy értéke a támadott adásvételi szerződésekben kikötött vételárral (vételár résszel) azonos, azok összeszámítása mellett (Pp. 25. §-ának (3) bekezdése). A pertárgyérték azonban - az elsőfokú ítéletben az 1990. évi XCIII. törvény 42. § a) pontja szerint legmagasabb összegben megfizetni rendelt mértékre tekintettel - az illetékre nem volt hatással, ezért erről rendelkezni nem kellett.

Az ítélet tábla a másodfokú perköltségről a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján döntött, és az I. és II. rendű alperesnek járó perköltséget a munkavégzéssel arányban állapította meg (32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5)-(6) bekezdés). A III. és IV. rendű alperesnek felszámítható költsége nem merült fel, ezért e tárgyban határozni nem kellett.

Az illeték fizetésére vonatkozó rendelkezés az 1990. évi XCIII. törvény 46. §-ának (1) bekezdésén, valamint 74. §-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésén alapul.

Budapest, 2011. június 21.

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
a tanács elnöke

Dr. Mohácsy Zsuzsanna s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: