

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Sziklai János ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Sándor Róbert ügyvéd által képviselt I. rendű, a jogtanácsos által képviselt III. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2011. november 3. napján meghozott, 22.P.21.214/2011/4. számú ítélete ellen, a felperes részéről 5., Pf.3. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy mind a perköltség megfizetésére, mind az illeték megtérítésére a felperest kötelezi.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 150.000 (százötvenezer) forint + ÁFA mértékű, míg a III. rendű alperesnek 150.000 (százötvenezer) forint másodfokú perköltséget, továbbá térítsen meg az államnak felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a keresetében annak megállapítását kérte, hogy a III. rendű alperessel 2005. január 13. napján létrejött hitelszerződés és ennek biztosítását szolgáló jelzálogjogot, vételi jogot alapító szerződések, továbbá a felperes készfizető kezességvállalása, majd a 2006. március 13. napján történt vételi joggyakorlás a felperes vonatkozásában jóerkölcsbe ütközik, semmis. Álláspontja szerint e szerződéses láncolat eredményezi a jóerkölcsbe ütközés megállapíthatóságát. Az eredeti állapot helyreállítása körében aingatlanokon felperes ? tulajdoni hányadát terhelő jelzálogjog és vételi jog törlését kérte.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását indítványozta. Vitatta a kereset jogalapját. Hivatkozott arra, hogy a szerződés közokiratba foglalt, továbbá, hogy a kölcsön visszafizetése újabb hitel felvételével volt lehetséges, a szülők nem akarták az ingatlant elveszíteni, ezért történt az engedményezés.

A III. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta a kereset jogalapját. Kiemelte, hogy az engedményezés ellenérték fejében történt. A törlési kereset tekintetében elévülésre hivatkozott.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, fizessen meg az I. rendű alperesnek 500.000 forint + áfa, összesen

625.000 forint ügyvédi munkadíjat, a III. rendű alperesnek 500.000 forint jogtanácsosi munkadíjat, továbbá az államnak külön felhívásra 900.000 forint le nem rótt illetéket.

Az ítélet indokolása értelmében a felperes édesapja 1992-ben megvásárolta a egybefüggő építési telek ingatlanokat, amelyek tulajdonosai egyenlő arányban a felperes és néhai II. rendű alperes lett a felperes édesapja és a II. rendű alperes haszonélvezeti joga kikötése mellett. Az ingatlanokon több felépítmény került létrehozásra, amelyek önálló ingatlannyilvántartási bejegyzése megtörtént. A felperes édesapja és a felesége a II. rendű alperes 2005. január 13. napján a III. rendű alperessel 50 millió forintra hitelszerződést kötöttek, amelynek biztosítékeként a III. rendű alperes jelzálogjogot és vételi jogot szerzett a.....ingatlanokon, míg a felperes ellen ajándék visszakövetelési perben a keresetet a bíróság jogerősen elutasította. A hitel visszafizetésre nem került, ezért a III. rendű alperes 2007. február 15. napján közjegyzői okiratban a hitelszerződést felmondta, majd 2007. év márciusában a követelését az I. rendű alperesre engedményezte, az I. rendű alperest kijelölve a vételi jog gyakorlására. Az I. rendű alperes 2007. március 13. napján felperessel szemben élt vételi jogával, majd 2007. március 14. napján adásvételi szerződést kötött a néhai **VV** és II. rendű alperes eladókkal aingatlanokra az eladók holtig tartó haszonélvezeti jogának biztosítása mellett azzal, hogy a fennálló tartozás elszámolása alapján kerül sor a vételár teljesítésére 29 millió forint tartozás fennmaradásával. E ténymegállapítása és az irányadó jogszabályok felhívása mellett az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy a bizonyítás a felperest terhelte. A felperes személyes előadására is figyelemmel megállapította, hogy a felperes abban a tudatban írta alá a szerződést, vállalt készfizető kezességet, hogy édesapjának és feleségének nincs elég tőkéje a hitel törlesztésére, hiszen el akarták adni az ingatlanokat abból kifizetve tartozásaikat. Az ezt követő ajándék visszakövetelése iránti per megindításából felperesi álláspontot nem látta alátámasztottnak. A felperes készfizető kezességvállalásának Ptk. 274. § (2) bekezdés és 276. § (1)-(2) bekezdésben foglalt jogkövetkezményei alapján, amelyről a felperesnek tudomása volt, megítélése szerint a felperes nem hivatkozhat arra, hogy a vételi jog átengedésével a III. rendű alperes rosszhiszeműen járt el, különösen miután az I. rendű alperes ellenérték fejében szerezte meg a követelést. Álláspontja szerint a III. rendű alperes a családi viszonyok részletes ismerete nélkül nem feltételezhette, hogy az I. rendű alperes és a felperes rossz viszonyban állnak egymással, az I. rendű alperes szándéka a felperes ellen irányulna. Ezt azonban közömbösnek is tartotta, mert a felperest terhelő követelés szempontjából lényegtelen a vételi jogot gyakorló személye, miután a III. rendű alperest megillető jogoknál többet az I. rendű alperes nem szerezhett, ezért a felperes önmagában attól, hogy a vele szemben fennálló követelés jogosultja az I. rendű alperes lett, hátrányt nem szenvedett. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a keresetet mint megalapozatlant elutasította. A felperes által felajánlott bizonyítást, mivel az érdemi eredményre nem vezetett volna, mint szükségtelent mellőzte.

Az első fokú ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, melyben az ítélet megváltoztatását és a keresetének helyt adást kért. Megítélése szerint az első fokú ítélet sérti a Pp. 220. § (1) bekezdés d) pontjában és 221. § (1) bekezdésében írt kötelező eljárási szabályokat, amikor érintőlegesen sem foglalkozik jogi érveivel. Fenntartotta jogi álláspontját, mely szerint a szerződés a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerinti jó erkölcsbe ütközése megvalósulhat úgy is, hogy a szerződések láncolata meríti ki a jóerkölcsbe ütközés tilalmát; a kölcsönszerződés a későbbi engedményezéssel és az engedményezés útján az I. rendű által megszerzett és érvényesített vételi joggal együtt minősül jóerkölcsbe ütközőnek, melynek következtében mindhárom szerződés semmis. Külön-külön egyik szerződést sem tartotta jóerkölcsbe ütközőnek. Az elsőfokú bíróság megállapítását spekulatívnak tartotta tekintettel arra, hogy az ajándék visszakövetelése iránti per logikus lépés volt és miután az nem járt

eredménnyel az I. rendű alperes útján vált megszerezhetővé a felperesi ingatlan tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes kizárólag a felperessel szemben élt vételi jogával. Állította, hogy a kölcsön felvétele és a jelen per időszakában sem rendelkezett likvid tétező vagyonnal, ide nem értve a per tárgyát képező ingatlanokat, így a hitel kifizetése a részéről nem volt gyakorlati lehetőség. Kiemelte, hogy miután az ingatlanok képezték a hitel fedezetét, így a kezességvállalása a bank által támasztott kikerülhetetlen feltétel volt, azaz ha nem vállalja, akkor a hitel nem jött volna létre; tévesen azt feltételezte, hogy a hitelt teljesíteni fogják, így az ingatlanai nem kerülnek veszélybe. Megítélése szerint azzal, hogy az I. rendű alperes az engedményezés folytán őt megillető vételi jogát vele szemben gyakorolta, megvalósult a jóerkölcsbe ütköző szerződés láncolat, ugyanis az I. rendű alperesnek nem lett volna szüksége arra, hogy a felperessel szemben is érvényesítsen egy olyan jogot, amely papíron őt megilleti, de ennek semmilyen erkölcsi alapja nincs. Hangsúlyozta, hogy a kölcsönt nem ő vette fel, a felvett kölcsönből pénzhez nem jutott, a felvett pénzt a két néhai használta fel, ezzel szemben az engedményezés után velük szemben az engedményes I. rendű alperes nem élt vételi jogával, hanem csak felperessel szemben, akinek semmi köze nem volt sem a hitelhez, sem annak elköltéséhez, sem a hitel törlesztéséhez. Jogi megítélése szerint mindezek adják ki a szerződések láncolatát és azt a tényt, hogy ezen láncolat erkölcsstelen eredményhez vezet, azaz a szerződéses láncolat jóerkölcsbe ütköző; önmagában a szerződések ilyen egymásutánisága és a szerződést kötő személyek kiléte bizonyítja a jóerkölcsbe ütköző szerződési láncolatot. Fenntartotta bizonyítási indítványát.

Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az első fokú ítélet helybenhagyását kérte, megalapozottsága folytán. Kiemelte, hogy miután a felperes kezességével biztosított kölcsön visszafizetésére nem kerülhetett sor, ezért a kölcsön biztosítékaul lekötött vagyon megmentésére nem kínálkozott más lehetőség, mint a választott, és nem az volt célja a tranzakciónak, hogy a szülők megfosszák a felperest az ajándékba kapott ingatlanoktól.

A III. rendű alperes az ellenkérelmében az első fokú ítélet helybenhagyását indítványozta. Álláspontja szerint a Pp. 141. § (6) bekezdés alapján az elsőfokú bíróság jogosan mellőzte a tanúk meghallgatását, a tanúbizonyítást ezért továbbra is ellenezte. Utalt a kölcsönszerződés és az azt biztosító szerződések közokirati formában létrejöttére. Nem tartotta jóerkölcsbe ütközőnek a szerződések, kiemelve, hogy a „jóerkölcs” nem erkölcsi, hanem jogi kategória, amely a társadalom értékítéletét fejezi ki és amely a szerződéskötéskori állapot szerint ítéltető meg. Állította, hogy nem kellett tudnia az egyéb szerződő felek esetleges, társadalmilag elítélendő szándékáról; azonban a peradatok ilyen szándékot sem az I. rendű, sem az elhunyt családtagok esetében nem támasztottak alá.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, a további bizonyítást a másodfokú bíróság is szükségtelennek tartotta. Az elsőfokú bíróság olyan lényeges eljárási szabályt nem sértett, amely miatt a tárgyalás megismétlése lett volna szükséges, illetve amely miatt az ítélete érdemben nem lett volna felülbíráható. Az elsőfokú bíróság érdemi döntésének indokát adta, az ítélet indokolása megfelelt a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglaltaknak. Az első fokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapította meg a tényállást, abból megalapozott jogkövetkeztetések levonásával hozta meg indokaiban is helytálló érdemi döntését. A másodfokú bíróság az indokok megismétlése helyett csupán utal azokra a Pp. 354. § (3) bekezdése alapján.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a másodfokú bíróság az alábbiakra mutat rá:

A Ptk. szerződési szabadság elvéből következően a felek szabadon dönthetnek abban, hogy kivel és milyen tartalmú szerződést kötnek. A Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmis a szerződés, ha nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik. A jóerkölcs a társadalom általános erkölcsi értékítéletét fejezi ki, azaz azt kell vizsgálni, hogy maga a szerződés, a jogügylet társadalmilag elítélendő-e. Valamely szerződés vagy jogügylet tartalmánál, illetve joghatásánál fogva vagy a felek által elérni kívánt közös cél miatt nyilvánulhat jóerkölcsbe ütközőnek. Nincs annak jogszabályi akadály, hogy a jóerkölcsbe ütköző célra irányultságot több egymással összefüggő szerződés együttesen, egymásra tekintettel azaz szerződéses láncolat eredményezze.

A jelen esetben az egyes szerződések jóerkölcsbe ütközését, érvénytelenségét a felperes maga sem állította. A felperes adott szerződések egymásutániségének, egy eseménysornak a jóerkölcsbe ütközésére alapította a keresetét. Egy eseménysor önmagában lehet erkölcsileg kétséges, ez azonban nem elégséges az adott szerződés, illetve szerződések jóerkölcsbe ütközésének megállapítására. Adott szerződés, vagy szerződések láncolata jóerkölcsbe ütközőnek minősítéséhez az szükséges, hogy a társadalom általános elítélő, negatív értékítélet a szerződések tartalma, a szerződő felek által elérni kívánt közös cél vonatkozásában megállapítható legyen.

A jelen esetben nem ütközött jogszabályba a hitelszerződés, valamint az annak biztosítására létrejött jelzálogjog, vételi jogot alapító, valamint a készfizető kezességet vállaló szerződés. Ugyanakkor e szerződések nem tekinthetők egymásra tekintettel kötött, egymásra épülő önálló szerződések láncolatának. Az I. rendű alperes mint engedményes jogi helyzete és ehhez képest a felperes szerződéses kötelezettsége független attól, hogy a felperes és az I. rendű alperes között milyen személyes kapcsolat áll fenn. A rendelkezésre álló adatok alapján a III. rendű alperes nem tudott a felperes és az I. rendű alperes közötti feszült kapcsolatról. A jelen szerződéses viszonyokban a felperes jogi helyzete független attól, hogy a nem vitatottan érvényes vételi jogot alapító szerződés alapján a vételi jogot ténylegesen ki gyakorolja. A felperes mint készfizető kezes jogi helyzetében közömbös, hogy a készfizető kezességéből eredő kötelezettsége ténylegesen kivel – a hitelezővel vagy az engedménnyessel szemben áll fenn. Ez következik a Ptk. 328. § rendelkezéseiből, azaz abból, hogy az engedményezéshez a kötelezett hozzájárulására nincs szükség, továbbá az engedményezési szerződés esetleges érvénytelensége a készfizető kezes fizetési kötelezettségére nem hat ki. A készfizető kezes fizetési kötelezettségét nem érinti, hogy egy esetleges engedményezésről történt értesítése után ténylegesen kinek köteles teljesíteni; a jogosult személyében bekövetkező esetleges változás magára a fizetési kötelezettségre nem hat ki. Ugyanígy a vételi jogot gyakorló személyében történő változás nem érinti a vételi jogot alapító szerződésből eredő, tulajdonosi kötelezettséget. A vételi jogot alapító szerződés sem személyhez kötött szerződés, így a jog gyakorlójának kijelölése nem kizárt, így lényegéből adódóan a vételi jog jogosultja vagy az általa kijelölt személy egyoldalú nyilatkozattal jogosult az ingatlan megvásárlására (Ptk. 375. § (1) bekezdés).

Mindezek kiemelésével az elsőfokú bíróság helytállóan nem látott lehetőséget a kereset teljesítésére.

A Fővárosi Ítéltábla észlelte, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletében a kereset elutasítására figyelemmel a perköltségről és a le nem rótt illetékről való rendelkezése során nem jelölte meg a fizetésre kötelezett személyét. Ez ugyanakkor a keresetet elutasító helytálló ítéleti rendelkezésből a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján egyértelműen kizárólag a felperes lehetett.

A Fővárosi Ítéltábla ezért a Pp. 253. § (2) bekezdés értelmében az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyta helyben, hogy mind a perköltség megfizetésére, mind az illeték megtérítésére a felperest kötelezte.

A felperes fellebbezése eredménytelen volt, ezért a másodfokú perköltségről a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján a Pp. 75. § (2) bekezdésre tekintettel határozott. Az I. rendű alperest képviselő ügyvéd díját a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (2)-(5)-(6) bekezdés és 4/A. § (1) bekezdés alapján, a III. rendű alperest képviselő jogtanácsos díját a Pp. 75. § (2) bekezdés szerint a fellebbezési pertárgy értékhez képest kifejtett tevékenység mérlegelésével állapította meg.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetékről a fellebbezés benyújtásakor hatályos 1990. évi XCIII. tv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdés szerint rendelkezett.

Budapest 2013. április 11.

Dr. Németh László sk.

a tanács elnöke

. Merőtey Anikó sk.. Molnár Ágnes sk.

előadó bíró bíró

A kiadmány hitelélül: