

A Pécsi Ítéltábla a dr. Pesthy Gergely és a Nyári és Korsós Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (címei) felperesnek - a dr. Sándor Attila ügyvéd által képviselt I. rendű alperes neve (címe) I. rendű, a Tóth és Esztergomi Ügyvédi Iroda által képviselt **II.rendű alperes neve** (II. rendű alperes címe) II. rendű, és a **III. rendű alperes neve** (címe) III. rendű, a ... jogtanácsos által képviselt IV. rendű alperes neve (címe) IV. rendű alperes, a Ronga Ügyvédi Iroda által képviselt **V.rendű alperes neve** (címe) V. rendű, dr. ...jogtanácsos által képviselt **VI. rendű alperes neve** (címe) VI. rendű alperesek ellen - szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb iránt indított perében a..Törvényszék 2012. július 5. napján kelt számú részítélete ellen a II. rendű alperes részéről 171. és 175., a III. rendű alperes részéről 176. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét - fellebbezett részében - megváltoztatja és a részítélettel elbírált kereseteket teljes egészében elutasítja.

Mellőzi a II. és III. rendű alperesek perköltség és illetékfizetésre kötelezését és kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. és III. rendű alpereseknek egyenként 5.000.000 - 5.000.000 (ötmillió-ötmillió) forint elsőfokú, 2.500.000 - 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer - kettőmillió-ötszázezer) forint másodfokú és 500.000 - 500.000 (ötszázezer - ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság felhívására 900.000 (kilencszázezer) forint elsőfokú, összesen 5.000.000 (ötmillió) forint fellebbezési eljárási és 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes a 2009. november 20-án előterjesztett kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg az I. és II. rendű alperes között b..... hrsz.-ú, a hrsz.-ú és a hrsz.-ú ingatlanokra 2007. október 29. napján megkötött, és 2008. február 20. napján módosított adásvételi szerződés, valamint az e szerződés alapján 2008. február 4-én az eladó I. rendű alperes által kiadott bejegyzési engedély

érvénytelenségét a Ptk. 200. § (2) bekezdés és 207. § (6) bekezdése alapján, mert támadott ügyletek színleltek, és jó erkölcsbe ütközőek. Hivatkozott arra, hogy az adásvételi szerződésben vevőként megjelölt II.rendű alperes neve - aki baráti és munkakapcsolatban is állt a szerződést az I. rendű alperes nevében aláíró ügyvezetővel, P.-vel - a vételár megfizetésére fedezettel nem rendelkezett, az ingatlan birtokába lépni nem kívánt, vételi szándéka nem volt, az eladónál pedig hiányzott az eladási szándék. Az adásvételi szerződés csupán azt a célt szolgálta, hogy az ingatlanokat P. ügyvezető a társaság vagyonából kivonja, és egyúttal a vagyon felett rendelkezni jogosult másik ügyvezető, Sz. rendelkezése alól elvonja.

A felperes a peres eljárás alatt értesült arról, hogy 2008. szeptember 1. napján az I. és III. rendű alperes a perbeli ingatlanokra összesen havi 600.000.-Ft +áfa bérleti díj mellett, 20 éves határozott időtartamra bérleti szerződést kötött, melyet aznap módosítottak és az időtartamot 30 évre hosszabbították meg. A módosításban megállapodtak abban is, hogy amennyiben a bérleti jogviszony a bérbeadónak felróható okból, vagy a bérbeadó bérleti jogviszonyt egyoldalúan megszüntető jognyilatkozata folytán szűnik meg, a bérbeadó köteles a fennmaradó teljes időre a bérleti díjjal azonos összegű kötbért egy összegben a bérlőnek megfizetni. E szerződésekkel egy időben bérleti szerződést kiegészítő megállapodást is kötött I., II., és III. rendű alperes, melyben rögzítették, hogy az ingatlanok tulajdonosa a II. rendű alperes, de a vételárhátralékra tekintettel a hátralék megfizetéséig feljogosítja az I. rendű alperest, hogy saját nevében kössön bérleti szerződést és beszedje a bérleti díjat, melyet reá engedményez. 2008. szeptember 15-én I. és III. rendű alperes a bérleti szerződésre tekintettel megállapodtak abban, hogy a III. rendű alperes által az ingatlanokban végzett beruházásokat 2010. december 31. napjáig esedékes bérleti díjban elszámolják. A megállapodások megkötésénél az I. rendű alperes nevében P. ügyvezető járt el. Sz. ügyvezető az I. rendű alperes nevében 2009. november 10. napján írásban felszólította a III. rendű alperest az ingatlanok elhagyására.

A per folyamán, 2010. július 20-án az I.,II. és III. rendű alperes tartozáselismerést, engedményezést és jelzálogszerződést tartalmazó megállapodást kötött, melyben az I. rendű alperes mint adós elismerte, hogy a bérleti szerződés alapján 207.600.000.-Ft+áfa összegű kötbérrel tartozik a III. rendű alperesnek, mert a bérleti szerződést az adós - nevében Sz. ügyvezető - 2010. november 10. napján felmondta. Rögzítették, hogy a II. rendű alperest, mint készfizető kezest 240.000.000.-Ft+Áfa vételártartozás terheli az I. rendű alperes javára, mely követelést biztosítéki céllal az I. rendű alperes a III. rendű alperesre engedményezi, melyet a II. rendű alperes tudomásul vesz. Az I. rendű alperes nevében P. ügyvezető járt el. Az I. rendű alperes a III. rendű alperesnek az elismert kötbért, a II. rendű alperes pedig a III. rendű alperesnek, mint engedményesnek a vételárat nem fizette meg, ezért 2011. március 7.-én a II. és III. rendű alperes egyezséget kötött, melyben a II. rendű alperes, mint adós a fennálló tartozása rendezéseként a perbeli ingatlanok tulajdonjogát a III. rendű alperesre ruházta át. A III. rendű alperes tulajdonjoga a jelen pertől függő hatállyal került az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre.

A felperes a fent részletezett, részben a per során tudomására jutott, részben a per során kötött megállapodásokra tekintettel keresetét kiterjesztette, és kérte e megállapodások érvénytelenségének a megállapítását is, hivatkozva arra, hogy azok is színeltek, a jó erkölcsbe, illetve részben a Gt. rendelkezéseibe ütközőek. Álláspontja szerint a megkötött szerződések, megtett jognyilatkozatok azt célozták, hogy az ingatlanok ellenérték nélkül kerüljenek a II. rendű alperesen keresztül a tulajdonosi szerkezetében I. rendű alperessel összefonódó III. rendű alperes tulajdonába, és ezáltal az I. rendű alperes másik ügyvezetőjét és tagját, Sz.-t az őt megillető részesedéstől megfosszák. A 2011. december 27-i keresetkiterjesztésében a felperes a perbeli ingatlanokra a tulajdonjoga bejegyzését is kérte adásvételi szerződés alapján, hivatkozva arra, hogy az perbeli ingatlanokra 2007. november 2-án kötött maga is kötött - az I. rendű alperes másik önálló képviseleti joggal rendelkező ügyvezetőjével, Sz.-sal - adásvételi szerződést, a rangsor elve miatt azonban tulajdonosként a bejegyzési kérelmet az ingatlannyilvántartásba korábban benyújtó II. rendű alperest jegyezték be.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott részítéletével a keresetet érdemben vizsgálta, mert volt a jogi álláspontja, hogy bár nyilvántartott jog hiányában a felperes törlési keresetet nem terjeszthetett elő, a szerződések érvénytelenségének megállapításához fűződő jogi érdekét az általa ugyanezen ingatlanokra 2007. november 2-án kötött adásvételi szerződés megalapozza. Megállapította, hogy a keresettel támadott szerződések és jognyilatkozatok a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján, tartalmuk, joghatásaik, és főleg a felek által elérni kívánt cél miatt - mely cél az volt, hogy e szerződéslánccal a perbeli ingatlanok tulajdonjogát vételárfizetés nélkül vonják el az I. rendű alperestől, és az ingatlanok feletti rendelkezési jogosultságot P., és az érdekeltségi körébe tartozó III. rendű alperesi szerezzék meg - a jóhiszeműség és tisztesség követelményeivel ellentétesek, a társadalom általános értékítéletébe, ekként a jó erkölcsbe ütközőek, és ezért semmisek. Emellett azonban megállapította azt is, hogy az I. és II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés színelte, a feleknek átruházást célzó szerződési akarata nem volt, amit az a körülmény támaszt alá, hogy a II. rendű alperes a vételárral, illetve annak fedezetével nem rendelkezett, és az ingatlanok feletti rendelkezési jogot - a bérleti szerződésekben - továbbra is tulajdonosként az I. rendű alperes gyakorolta, hogy a III. rendű alperessel megkötött bérleti szerződés sem takart valós üzleti akaratot, hogy a II. rendű alperessel megkötött bérleti szerződés ésszerűtlen feltételeket, indokolatlan kötbér kikötést tartalmazott, az I. rendű alperes ésszerű indok nélkül fogadta el a bérlő beruházásokra alapított beszámítási igényét, hiszen a beruházások a II. rendű alperest gazdagították, hogy a I. rendű alperes a bérleti díjról ellentételezés nélkül mondott le. Ezen túl azonban a II. rendű alperessel kötött - módosított és kiegészített - bérleti szerződést is színeltnak találta, álláspontja szerint a felek valódi célja az volt, hogy a kikötött kötbért utóbb alaptalanul elismerjék, és elszámolják a III. rendű alperes javára oly módon, hogy ezáltal a perbeli ingatlanok ellenérték nélkül kerüljenek a II. rendű alperesen keresztül a III. rendű alperes tulajdonába. Az adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítása mellett elrendelte a 2007. november 2. napján a felperes és I. rendű

alperes között létrejött adásvételi szerződés alapján a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, megkereste a földhivatalt a III. rendű alperes tulajdonjogának törlése és felperes tulajdonjogának bejegyzése iránt, a támadott bérleti szerződés, az azt módosító és kiegészítő megállapodások, valamint a 2010. július 20.-án létrejött tartozáselismerési, engedményezési, és jelzálogszerződés érvénytelenségét csupán megállapította. A felperes IV. és V. rendű alperessel szemben - azok ingatlannyilvántartásba bejegyzett jogának törlése iránt - előterjesztett keresetet elutasította, a IV.,V., és VI. rendű alperest az ítéleti döntés tűrésére kötelezte. A perben még el nem bírált viszontkeresetre figyelemmel az ügyben részítélettel határozott.

Az elsőfokú bíróság részítélete ellen II. és III. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezést. Kérték az elsőfokú bíróság részítéletének a megváltoztatását és a kereset elutasítását. Hivatkoztak arra, hogy a felperesnek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat és vételárfizetés hiányában nincs anyagi jogi érdekeltisége a perindításra, mivel az ingatlan tulajdonjogát ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel nem szerezheti meg, az adásvételi szerződés hiányosságai ugyanis nem pótolhatók. Utaltak arra is, hogy a szerződések és nyilatkozatok színleltisége, jó erkölcsbe ütközése nem állapítható meg, szerződés érvénytelenségét eredményező okoknak a szerződéskötés időpontjában kell fennállniuk, a szerződéskötést követően bekövetkezett körülmények, tények az érvénytelenséget nem alapozzák meg.

A felperes és az I.rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság részítéletének helybenhagyását kérte.

AÍtélet táblaszámú részítéletével az elsőfokú bíróság részítéletét megváltoztatta és a keresetet - érdemi vizsgálat nélkül, a felperes keresetösségi joga hiánya miatt - elutasította, a Legfelsőbb Bíróság 2/2010.(VI.28.) PK Véleményre utalással kifejtette, hogy a perbeli legitimáció a szerződést kötő feleken kívülálló harmadik személy esetében akkor állapítható meg, ha az védendő jogi érdekének fennállását igazolja. A felperes azonos ingatlanokra kötött adásvételi szerződést az I. rendű alperessel, így a Ptk. többszöri eladás esetére irányadó szabályai alapján kereshetne jogvédelmet, e rendelkezések azonban védelemben nem részesítik, mert a II. rendű alpereshez képest későbbi jogszerző volt, birtokba nem lépett, tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be, tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére az általa kötött szerződés alapján nem tarthat igényt, ezért a védendő jogi érdeke nem áll fenn, a korábbi jogszerző bejegyzett tulajdonjogának törlését nem kérheti. A támadott adásvételi szerződések alapján történt bejegyzések ingatlan-nyilvántartásbéli törlése közvetlenül nem is keletkeztet a felperes számára jogot, annak közvetlen hatása a felperes jogaira és kötelezettségeire nem volna, a felperesnek ez esetben legfeljebb a lehetősége nyílna saját szerződése alapján tulajdonjoga bejegyzésére az ingatlan-nyilvántartásba, e tény azonban jogi érdekeltiségét nem alapozza meg. A bérleti szerződés érvénytelenségének megállapítása körében kifejtette a másodfokú bíróság, hogy e körben a felperes tulajdonosi jogosítványai hiányában fel sem

merülhet a felperes perbeli legitimációja.

A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság aÍtéltábla számú ítéletét hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Kifejtette, hogy a másodfokú bíróság egy lépcsőfokot átlépve, a keresetben előadottakkal szemben úgy tekintette, mintha bizonyosan két érvényes adásvételi szerződés jött volna létre, és azok egymáshoz való viszonya alapján bírálta el a kerestet. Bár lehetséges, hogy a felperes a Ptk. 117. § (4) bekezdésének rendelkezése alapján nem tudná megszerezni az ingatlan tulajdonjogát, abban az esetben azonban, ha az I. és II. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés érvénytelensége megállapításra kerül, a kétszeri eladás ténye már nem áll fenn, így a felperes egyedüli vevőként léphet fel kötelmi igénye érvényesítésének szándékával az I. rendű alperessel szemben. Ebből következően további feltételek teljesülése esetén megszerezheti az ingatlan tulajdonjogát is, mindez a felülvizsgálati bíróság álláspontja szerint kellő alapot biztosít a felperesnek arra, hogy kérje az I. és II. rendű alperesek szerződése érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását.

A fellebbezések alaposak.

A Kúria számú határozatában foglaltakra figyelemmel a másodfokú bíróság a felperes perbeli legitimációját az I. és II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása körében fennállónak tekintette, és az alperesi fellebbezés alapján e körben az elsőfokú bíróság ítéletét érdemben vizsgálta felül.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállásból a másodfokú bíróság mellőzi a 7. oldal 3. bekezdésében foglaltakat, miután nem ténymegállapítást tartalmaz, hanem következtetést von le. Kiegészíti azonban az alábbiakkal:

Az I. rendű alperes képviseletében eljárva Dr Sándor Attila ügyvéd 2008. január 28-án kelt levélben felszólította a G. Kft-t, mint jogcím nélküli birtokost, 2008. február 29. napjáig a perbeli ingatlanokat hagyja el. Hivatkozott az I. rendű alperes által az I. Kft.-vel 2008. március 1. napjával kötött új bérleti szerződésre.

A felperes az általa kötött adásvételi szerződés alapján a vételárat nem fizetett.

Az így kiegészített és módosított tényállásra figyelemmel nem ért egyet a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal a jogi álláspontjával, hogy az I. és II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés mert színlelt és jó erkölcsbe ütköző. A másodfokú bíróság a támadott szerződésnek elsődlegesen a színleltségét vizsgálta, amely, mint akarathiba - fennállása esetén szükségtelenné teszi a szerződés tartalmi vizsgálatát a annak jó erkölcsbe ütközése szempontjából.

A Ptk. 205. § (1) bekezdése szerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. Ha a felek szerződéskötési akarat nélkül tesznek szerződéskötési nyilatkozatot, a szerződés színlelt, ami a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján semmis. A színlelt szerződés semmisségének megállapítására akkor van lehetőség, ha a kétoldalú színlelésről van szó, az egyik fél rejtett indoka az érvényesség szempontjából nem releváns (BDT1999.13.). Az olyan szerződés semmis csak, amelyről megállapítható, hogy mindkét szerződő fél tudatosan külső harmadik személyek irányában azt a látszatot kívánja kelteni, hogy közöttük jognyilatkozataik alapján meghatározott tartalommal szerződés jött létre. A felperest terhelte a Pp. 164. § (1) bekezdés alapján annak bizonyítása, hogy a támadott szerződést annak megkötésekor mindkét fél „színlelte”, egyik fél sem akart valójában szerződési nyilatkozatot tenni (BH.2000./457.), olyan szerződési nyilatkozatot amely a tulajdonjog átruházására és megszerzésére vonatkozik. Önmagában a vételár követelésére/fizetésére vonatkozó szándék hiánya a szerződést legfeljebb leplezett szerződéssé tenné, amelyet ez esetben a leplezett szerződés alapján kellene megítélni, e tény nem vonná azonban el a joghatást a tulajdonjog átruházására irányuló szerződési nyilatkozattól. A tulajdonjog átruházására irányuló akarat színleltségét a felperes álláspontjával ellentétben a szerződés megkötése után tanúsított magatartások nem kérdőjelezték meg, hanem azt éppen megerősítik. Az I. rendű alperes a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájárult, a II. rendű alperes pedig - a tulajdonjog kérelme alapján történt ingatlannyilvántartási bejegyzésével - a tulajdonjogot megszerezte, a szerződés teljesedésbe ment, e tények pedig kizárják, hogy a felek a szerződéskötést csupán színlelték. Emellett az I. rendű alperes mindkét ügyvezetője, P. és Sz. is úgy nyilatkozott tanuvallomásában (48. számú jegyzőkönyv 4. oldal alulról a 2. bekezdés és 129. számú jegyzőkönyv 5. oldal felülről az 1. bekezdés) hogy a perbeli adásvételi szerződések megkötését megelőzően megromlott viszonyuk miatt mindketten az ingatlanok eladását szorgalmazták. Ezt támasztja alá az I. rendű alperes felperessel kötött adásvételi szerződése is. A vevő, II. rendű alperes neve II. rendű alperes meghallgatásakor maga is tulajdonszerzési szándékát erősítette meg, úgy nyilatkozott, hogy nyilatkozott jól ismerte az ingatlanokat, tisztában volt azok üzleti értékével, meg kívánta azokat vásárolni. Az elsőfokú bíróság P. 2008. október 13-i taggyűlési nyilatkozatát tévesen értékelte akként, hogy az eladási szándék hiányára utal az, hogy sajátjaként kívánta hasznosítani az ingatlanokat, a 2008. szeptember 1-jén ugyanis a vevő, II. rendű alperes neve megállapodást kötött az I. rendű alperessel, hozzájárult, hogy a jogvita lezárásig az I. rendű alperes saját nevében kössön az ingatlanok hasznosítására szerződéseket. (Megjegyzni a másodfokú bíróság, hogy Sz. is eképpen járt el az I. Kft.-vel kötött bérleti szerződés során) Az I. rendű alperes ezt a jogot a II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlannyilvántartási bejegyzéséig tartotta fenn - indokoltan - magának, e tény a tulajdonjog átruházására irányuló szerződési akarat valódiságát nem kérdőjelezi meg. A szerződéses nyilatkozatok szerinti tartalommal jött tehát létre az I. és II. rendű alperes között a szerződés, ezért annak érvénytelensége színleltség okán nem állapítható meg.

A felperes által hivatkozott másik érvénytelenségi ok - jó erkölcsbe ütközés -

alapjául szolgáló tények sem nyertek bizonyítást a támadott adásvételi szerződés vonatkozásában. A Ptk. 200. § (2) bekezdés utolsó mondata értelmében semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik. E jogszabályi rendelkezést tartalommal a Polgári Törvénykönyv módosításáról szóló 1991. évi XIV. számú törvény indokolásában megfogalmazott elvek figyelembevételével a bírói gyakorlat töltötte ki. E jogszabály Ptk. 200. § (2) bekezdését módosító 14. §-ához fűzött indokolás is kiemeli, hogy a fogalom, szókapcsolat (jóerkölcs) tényleges tartalmát a bírósági gyakorlatnak kell majd kimunkálnia. Ezen a címen semmisnek minősülhet például az a szerződés, amelyet a jogszabály ugyan nem tilt, de amelynek tárgya, vagy az általa elérni kívánt cél, a benne foglalt kötelezettségvállalás vagy érte ellenszolgáltatás felajánlása az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti, amely tehát az általános társadalmi megítélés szerint is egyértelműen tisztességtelennek és elfogadhatatlannak tekinthető. A Legfelsőbb Bíróság 956/2003. számú Elvi Bírósági Határozatában - összhangban a törvényi indokollással - kifejtette, hogy a jóerkölcs fogalmát, annak tartalmát a Ptk. nem határozza meg. A bírói gyakorlat részéről e jogszabályhely általános fogalmának értelmezése eseti döntésekben történt meg (például: BH1993.604, BH1999.409, BH2000.206). E bírósági határozatokban kialakult értelmezés szerint a jóerkölcs polgárjogi értelemben a társadalom általános értékítéletét, a magánautónómiának a társadalmi közmegegyezés által meghatározott korlátait, az általánosan elvárható magatartás zsinórmértékét fejezi ki. Bár a felek a szerződés tartalmát a Ptk. 200. § (1) bekezdése értelmében szabadon állapítják meg, e szerződési szabadság nem korlátlan, a törvény nem fogadja el érvényesnek azokat a szerződéseket, amelyek nyilvánvalóan sértik az általánosan kialakult erkölcsi normákat. A Ptk. 4. §-a a kódex eszmei alapjaként emelte jogszabályi rangra azt az erkölcsi szabályt, hogy a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megfelelően kell eljárnia a polgári jogviszonyokban. Ebből pedig azt következik, hogy az üzleti életben a tisztességesen gondolkodó emberek értékrendje az a mérce, amely jóerkölcs absztrakt fogalmának meghatározásánál irányadó. A jóerkölcs, közerkölcs, erkölcsi közfelfogást is jelent a társadalmilag helyesnek tekintett magatartási szabályokról. A szerződés jóerkölcsbe ütközésének kérdése tehát, mint arra a fent idézett EBH is utal, elsősorban a szerződés tartalmát érintő kérdés, a Ptk. 200. § (1) bekezdése által deklarált szerződési szabadság korlátozása. Hasonló elvi alapon közelíti meg a jóerkölcsbe ütközés kérdését a Legfelsőbb Bíróság a 1043/2004. számú Elvi Bírósági Határozatban is, kifejtve, hogy a jogalkotó határozza meg azokat az értékeket, amelyeket a jogszabály útján védeni kíván, és maga korlátozza a felek szerződési szabadságát azzal, hogy semmissé nyilvánításukkal megtagadja a jogi hatást olyan szerződésektől, amelyek a törvényes előírásokkal védett érdekeket sértenek, azok kijátszására irányulnak vagy nyilvánvalóan sértik a jóerkölcsöt. A Ptk. 200. § (2) bekezdésében írt tényállás megvalósulása, így jóerkölcsbe ütköző szerződés megkötése, a törvénnyel való szembehelyezkedés közösségellenes magatartás. A Legfelsőbb Bíróság és az ítélőtáblák számtalan közzétett döntésben fejtették ki jogi álláspontjukat abban a kérdésben, hogy e szerződés jóerkölcsbe ütközés miatti semmissége milyen tények és körülmények fennállása esetén állapítható meg. A BH2004.21. számú bírósági határozatban kifejtett jogi álláspont szerint azt kell

vizsgálni, hogy az adott perbeli jogügylet megfelel-e a fentebb már részletezett jogi normák absztrakt tartalmának, ennek megállapításához pedig a szerződés megkötésének körülményeit, a felek kialakult helyzetet illető ténybeli és jogi ismereteit, az általuk külön-külön vagy együttesen elérni kívánt célokat is vizsgálni kell.

A jóerkölcsbe ütköző szerződési célnak - mint minden érvénytelenségi oknak - a szerződés megkötésekor kell fennállnia, ezért a szerződés megkötése után történnének, az azt követően létrejött szerződéseknek, nyilatkozatoknak csak abból a szempontból lehet jelentősége, hogy azokból megalapozottan lehet-e következtetni a szerződés megkötésekor fennálló célzatra.

A perbeli esetben a felperes által támadott szerződés általa megjelölt megjelölt célja - az I. rendű alperesi vagyon ellenérték nélküli elvonása, és P. ügyvezető érdekkörébe tartozó tulajdonosi körhöz juttatása - az adásvételi szerződésben rögzített szerződési feltételekből, a szerződéskötés körülményeiből, és a több évvel később megkötött szerződésekben sem állapítható meg. A szerződésben a szerződő felek a kikötött vételárat az utóbb beszerzett ingatlanértébecslésben meghatározott forgalmi értékhez közeli összegben határozták meg. Rögzítették a 6 hónapos fizetési határidőt, ehhez kötve a birtokbalépést és a tulajdonjogbejegyzést. Ezen feltételekből kizárólag az állapítható meg, hogy a cél az ingatlan értékesítése, illetve a vevői oldalról annak megvásárlása volt. Az ugyanis, hogy az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti eljárás során, a szerződés megkötésétől számított 4 évvel később milyen jogügyletek alapján szerezte meg az ingatlanokat az a III. rendű alperes, - akiről a szerződő felek az adásvételi szerződés megkötésekor semmi ismerettel nem rendelkeztek, miután nem is létezett - nem minősítheti a perbeli adásvételi szerződés célját jóerkölcsbe ütközőnek. A tulajdonjog bejegyzéséhez adott hozzájáruló nyilatkozat, illetve az adásvételi szerződés módosítása mind a felperes által kötött adásvételi szerződéssel kapcsolatban indult peres és közigazgatási eljárások által teremtett jogbizonytalanság következményei, ezek a vevő jogai megóvása érdekében kerültek megkötésre, illetve kiadásra. Ennek célja azonban szintén nem ütközik semmiféle általános elfogadott erkölcsi normába, szokásba és így az általános társadalmi megítélése nem minősíti tisztességtelennek. A vevő vagyoni viszonyai, mint a felperes szerint értékelendő tény - különösen annak ismeretében, hogy nem saját vagyonból, hanem hitelből és „csendestársak” segítségével kívánta a vételárat megfizetni - szintén nem ütközik a jóerkölcsbe, miután a mai gazdasági életben gyakran alkalmazott fizetési mód. Megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy a felperes által kötött adásvételi szerződés feltételrendszere kevésbé védi az I. rendű alperesi érdeket. A kikötött vételár a forgalmi érték fele, a részletfizetésre figyelemmel a teljes vételár csak 4 év elteltével került volna kifizetésre, a vevő tulajdonjoga bejegyzést nyert volna ugyan elidegenítési- és terhelési tilalommal, de azonnal birtokba léphetett volna, és a szerződés megkötésekor semmit nem fizetett meg a vételárból, holott a később igazolt tény szerint a teljes vételárral rendelkezett. A támadott, I. és II. rendű alperes közti adásvételi szerződésben tehát a felperes által felhozott, jó erkölcsbe ütköző cél nem ismerhető fel.

A fentiek okán a másodfokú bíróság álláspontja szerint az I. és II. rendű alperes által 2007. október 29. napján kötött adásvételi szerződés nem érvénytelen, ezért az ennek megállapítására, a bejegyzett tulajdonjogok törlésére, és a felperes tulajdonjog bejegyzésére irányuló keresete alaptalan.

Az I. és II. rendű alperes közti szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelem elutasítása folytán a felperesnek a további megállapítási keresetek előterjesztéséhez szükséges jogi érdekeltsége hiányzik, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a fellebbezéssel érintett részítéletben elbírált részben is elutasította a keresetet

A felperes a másodfokú bíróság döntése folytán a részítélettel elbírált részben teljes egészében pervesztes lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a II. és III. rendű alperes első- és másodfokú, valamint felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét, valamint a feljegyzett első-, másod, és felülvizsgálati lejárási illetéket is köteles megfizetni. Erre figyelemmel a másodfokú bíróság mellőzte az alperesek perköltség és illetékfizetési kötelezését. Az alperesek javára megállapított perköltség a jogi képviselők a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdés c) pontja és az (5) bekezdés alapján megállapított munkadíja.

Pécs, 2013. október 22.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Berki Csilla s.k. előadó bíró, Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. bíró