

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítéltábla dr. Böjti Gizella ügyvéd által képviselt **felperes neve** (felperes címe) **felperesnek** dr. Szabó Judit pártfogó ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) **I. r., II.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) **II. r., III.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) **III. r., IV.rendű alperes neve** (IV.rendű alperes címe) **IV. r.** és az **"A"** ügyvezető által képviselt **V.rendű alperes neve** (V.rendű alperes címe) **V. r. alperesek** ellen **szerződés érvénytelenségének megállapítása** iránt indított perében a Vas Megyei Bíróság 2007. január 29. napján kelt P.20.233/2006/29. számú ítéletével szemben az I-IV. r. alperesek által 30. és 38. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I-IV. r. alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen a felperesnek 450.000,- (Négyszázötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Az I-IV. r. alperesek pártfogó ügyvédjének munkadíját 12.000,- (Tizenkettőezer) Ft-ban állapítja meg.

A feljegyzett 900.000,- (Kilencszázezer) Ft fellebbezési illetéket és a felmerült költséget az állam viseli.

Felhívja a Győri Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy a pártfogó ügyvédi munkadíjat fizesse ki dr. Szabó Judit ügyvéd részére.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy a felperes és az I., II., III., IV. r. alperes között **"Helység"1** 2004. július 9-én kötött csereszerződés, továbbá az I., II., III., IV. r. alperesek és az V. r. alperes között 2004. augusztus 31. napján kötött adásvételi szerződés érvénytelen. Az alperesi viszontkeresetet elutasította, kötelezte I., II., III. és IV. r. alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül a felperes részére 900.000,- Ft perköltséget. Kimondta, hogy az illetéket az állam viseli.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy az I., II. és III. r. alperesek testvérek, nagyszülőjük a IV. r. alperes, édesapjuk **"B"**, aki a perben meghatalmazottként jár el. Az **"C"** Kft.-nek I., II. és III. r. alperesek egyenlő arányban tulajdonosai. A cég, mint eladó és a felperes, mint vevő között 2001. november 12-én adásvételi szerződés jött létre **"helység"1-i** hrsz-ú, szám alatti ingatlanon létesítendő társasházi lakásra 16.508.800,- Ft vételár ellenében. A vételár forrásaként szolgáló bankhitel, adóvisszatérítési támogatás, valamint szociálpolitikai kedvezmény biztosítására a felperes és az Bank Rt. között létrejött szerződések jelzálogjogot, valamint elidegenítési- és terhelési tilalmat alapítottak. A **"helység"1-i** ... hrsz-ú ingatlanon nem került sor a társasház megalapítására, és bár a lakás 2002. őszén elkészült és beköltözhetővé vált, az adásvétel tárgyát képező hrsz-ú, természetben szám alatti ingatlan nem került ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, így a jelzálogjog és az elidegenítési- és terhelési tilalom bejegyzésére sem került sor.

A bíróság megállapítása szerint 2004. július 9. napján **"B"** ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett csereszerződés jött létre, melynek értelmében az I-IV. r. alperesek a tulajdonukban álló **"helység"2-i** hrsz-ú ingatlant a felperes **"helység"1-i** hrsz-ú lakásával cserélik el. A szerződéses kikötés szerint a felek a csereszerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően lépnek birtokba és a szerződés hatálybalépésének feltétele a jelzálogjogosultak hozzájáruló nyilatkozata.

A IV. r. alperesnek nem volt szándéka sem eladni, sem pedig elcserélni az ingatlanát. Az I., II. és III. r. alperesek aláírták a szerződést, azonban fiatal korukra figyelemmel helyettük **"B"**, tehát édesapjuk intézte az ügyeket, akiben megbíztak. A felperes azért írta alá a szerződést, mert az volt a szándéka, hogy az ingatlant a **"B"** család majd el tudja adni, és a jogügylet után a felek egymással el tudnak számolni, a felperes megkapja **"helység"1-i** ingatlanra megfizetett pénzét. A felperesnek nem volt szándéka kiköltözni **"Helység"2-be**, ott ő soha nem járt, ott jelenleg is a IV. r. alperes lakik.

A jelzálogjog és elidegenítési-, terhelési tilalom jogosultjai nem járultak hozzá a csereszerződéshez, holott **"B"** irányukban e tekintetben eljár.

Az V. r. alperes 2004. augusztus 31-én megvásárolta az I-IV.r. alperesektől **"helység"1-i** lakást, a szerződéskötéssel kapcsolatos részleteket **"B"** intézte, az I-III. r. alperesek benne bízva írták alá a szerződést, a IV. r. alperes el sem olvasta azt.

A megyei bíróság ítélete indokolásában mindenekelőtt kiemelte, hogy sem a kereset, sem a viszontkereset nem terjed ki a felperes és a **"C"** Kft. közötti adásvételi szerződéssel érintett jogviszonyra, így a bíróság erre a szerződésre és az ezzel kapcsolatos elszámolásra megállapításokat, rendelkezéseket nem tehet.

A jelzálogszerződés 5. pontjában írtakra tekintettel kifejtette, hogy a zálogtárgyat csak a jogosult előzetes írásbeli hozzájárulása mellett lehet elidegeníteni, megterhelni. Az ingatlannak nem történt meg az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, így sem a jelzálogjogok,

sem az elidegenítési- és terhelési tilalmak nem kerültek bejegyzésre. Ettől függetlenül az ingatlan érvényes elidegenítéséhez az elidegenítési- és terhelési tilalmak jogosultjainak hozzájárulása szükséges, a szerződés hatálybalépésének feltételeként szerződésbe is foglalták a hozzájárulás megadását. A jogosultak beleegyezése hiányában a szerződés nem jött létre, a Ptk. 215. § (3) bekezdése alapján az érvénytelenség jogkövetkezményét kell alkalmazni.

A Ptk. 117. § (1) bekezdése szerint átruházással csak a dolog tulajdonosától lehet megszerezni a tulajdonjogot. A csereszerződés érvénytelensége miatt **"helység"1-i** ingatlanon az I-IV. r. alperesek nem szerezhettek tulajdonjogot, így azt nem is adhatták tovább, tehát az V. r. alperessel kötött adásvételi szerződés jogszabályba ütköző és semmis.

Az eredeti állapot visszaállítása iránt nem kellett intézkedni, hiszen sem a csereszerződés, sem pedig az adásvételi szerződés eredményeképpen nem került sor ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre. Az alperesek közötti jogviszony elszámolása külön perre tartozik.

Nem ítélte megalapozottnak a bíróság a szerződés jóerkölcsbe ütközésére alapított felperesi keresetet. Kifejtette, hogy a jogügylet társadalmilag nem ítéendő el, nincs olyan mögöttes tartalom, amelyből arra lehetne következtetni, hogy a szerződés tárgya vagy bármely eleme az általánosan elfogadott erkölcsi normákat nyilvánvalóan és nagymértékben sértené.

Ugyanakkor a csereszerződésről megállapította, hogy nem húzódik meg mögötte a Ptk. 205. § (1) és (2) bekezdésében, valamint a XXV. számú Polgári elvi döntésben foglaltak szerint megkívánt, valóságos tulajdonátruházási akarat. Sem a felperesnek, sem az I-IV. r. alpereseknek nem volt valóságos ügyleti akarata **"helység"1-i** és a **"helység"2-i** ingatlan tulajdonjogának átruházására, illetőleg megszerzésére. A csereszerződés tehát színlelt és más érvényes szerződést sem leplez, ezért a Ptk. 207. § (6) bekezdése értelmében semmis.

A megyei bíróság kifejtette, hogy nem volt jogi lehetősége annak az alperesi viszontkeresetnek a teljesítésére, amely a szerződés színleltség miatti semmisségének megállapítása esetére a csereszerződés helyett adásvételi szerződés létrehozására irányult. Utalt arra, hogy ezen viszontkereset jogcímét az alperesek nem jelölték meg, a felperes és az alperesek között nem állt fenn a Ptk. 206. § (1) bekezdése szerint szerződéskötési kötelezettség, nem kötöttek a Ptk. 208. § (1) bekezdése szerinti előszerződést és a Ptk. 241. §-a alapján sincs mód szerződés létrehozására, ezért a viszontkereset alaptalan.

Az I-IV. r. alperesek fellebbezésükben kérték, hogy az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét részben változtassa meg, a csereszerződés érvénytelenségének megállapítása mellett a színlelt szerződés helyett adásvételi szerződést hozzon létre. Ennek keretében a még ki nem fizetett vételár felperes javára történő megfizetésére kötelezze az I-IV. r. alpereseket.

Másodlagosan kérték, hogy a színleltség megállapítása mellett kötelezze a felperest a viszontkeresetnek megfelelően a megfizetett 12.360.990.- Ft vételárelőleg visszafizetésére. Sérelmezték, hogy a megyei bíróság a felperes és az **"C"** Kft. közötti adásvételi szerződésből eredő elszámolásként értelmezte az alperesi viszontkeresetet. Hangsúlyozták, hogy az általuk hivatkozott kifizetésekre nem a cég és a felperes, hanem az I-IV. r. alperes és a felperes között, a perbeli lakás adásvétele érdekében került sor, így a felperes visszafizetési kötelezettsége az alperesek felé áll fenn.

A Legfelsőbb Bíróság BH.1998/390. számú eseti döntésére utalással kiemelték, hogy a szerződés nem ütközik az elidegenítési és terhelési tilalomba, mert ha az ingatlanszerző a jelzálogjog-terheket is átvállalja, a jelzálogjogosult hozzájárulása nem szükséges a szerződés

érvényességéhez. Iratellenes a bíróság azon megállapítása is, hogy a jogosultak nem adták meg a hozzájáruló nyilatkozatokat, hiszen az eljárások eziránt folyamatban vannak, a jogosultak még nem döntöttek a kérelemről. A bíróság nyilvánvalóan alaptalan következtetésre jutott a tulajdonátruházási szándék vonatkozásában is, amikor a csereszerződés színleltségét vizsgálta. A kétoldalú színlelés megállapíthatónak látszik, azonban az I-IV. r. alperesek egyértelmű akarata volt **"helység"1-i** lakás megszerzése, hiszen erre a felperesnek a szerződéskötésig már több millió Ft-ot fizettek ki. A felperesnek is ugyanez volt a szándéka, ezért ezeket az összegeket átvette és felhasználta. A színlelt csereszerződés tehát adásvételi szerződést leplez. Kifejtették, hogy amennyiben helytálló lenne a szerződés érvénytelenségének a megállapítására irányuló ítéleti rendelkezés, akkor is a szerződéskötés előtti helyzetet kellene visszaállítani. A Ptk. 237. § (1) bekezdése- alapján a felperest az ingatlan tulajdonjogának ellenértékeként átadott összegek visszafizetésére is - kamataival együtt - kötelezni kell.

Az alperesi állítás szerint ellentétes a tényekkel azon bírósági megállapítás, hogy **"helység"1-i** ingatlanra nem jött létre előszerződés. Ennek alátámasztására csatolták fellebbezésükhöz az **"C"** Kft. és a felperes között 2002. szeptember 6-án létrejött előszerződést és adásvételi szerződést. Mindezek igazolják, hogy a felperesnek szándékában állt az ingatlan elidegenítése. Az adásvételi szerződés létrehozásának tehát jogszabályi és ténybeli akadálya nincsen. A felperes ingatlan eladására irányuló szándéka nyilvánvaló és a vételár nagy részét át is vette.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte.

Az V. r. alperes fellebbezési ellenkérelme szerint az elsőfokú bíróság döntésével nem történt meg az eredeti állapot helyreállítása.

Az I., II., III. és IV. r. alperesek fellebbezése az alábbiak szerint alaptalan.

A megyei bíróság a 29. sorszámú végzésével az I-IV. r. alperesek 12.360.990,- Ft és járulékai megfizetése iránt előterjesztett viszontkeresetét érdemi tárgyalás nélkül elutasította. A végzés fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett, így a pénzösszeg megfizetésére irányuló viszontkereseti kérelem nem képezte a másodfokú eljárás tárgyát.

A megyei bíróság ítéletében úgy foglalt állást, hogy a perben támadott szerződés nem ütközik a jóerkölcsbe, ugyanakkor csereszerződésként színlelt. Az elsőfokú ítélet ezen megállapításait az alperesi fellebbezés nem érintette, ezért - a fellebbezés korlátaira tekintettel - az ítéltábla ezen megállapításokat nem tette felülbírálata tárgyává.

A másodfokú eljárás tárgyát tehát a csereszerződés elidegenítési- és terhelési tilalomba ütközés miatti érvénytelensége, az adásvételi szerződés létrehozására irányuló alperesi viszontkereset, az eredeti állapot helyreállítása körében hozott döntés, valamint az a kérdés képezte, hogy a színlelt csereszerződés leplez-e érvényes adásvételi szerződést. Ebben a tekintetben a megyei bíróság a szükséges körben lefolytatta a bizonyítási eljárást, a peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg, érdemben helyes döntést hozott. Ítélete indokolásából az ítéltábla - a fellebbezésre tekintettel - az alábbiakat emeli ki.

A "Helység"¹ ingatlan átruházására irányuló szerződés az elidegenítési- és terhelési tilalom jogosultjainak hozzájárulása hiányában - figyelemmel arra, hogy az I-IV. r. alperesek tisztában voltak a tilalom fennálltával, hisz a csereszerződés 2.1. pontja ezt kifejezetten tartalmazza - a Ptk. 114. § (3) bekezdés b) pontja alapján semmis. Téves az ezzel ellentétes - a BH.1998/390-es számú eseti döntésen alapuló - fellebbezési hivatkozás, ugyanis a közzétett jogesetben az ingatlant csupán jelzálogjog, nem pedig elidegenítési- és terhelési tilalom terhelte. A szerződés hatályának beálltát pedig a felek - a perbeli esettel ellentétben - nem kötötték a jelzálogjog jogosultjainak hozzájárulásához.

Megjegyzi az ítéletábra, hogy az ingatlanra vonatkozó jelzálogjog alapításához a Ptk. 262. § (1) bekezdése értelmében a szerződésen felül a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése szükséges, ugyanakkor a szerződéssel kikötött elidegenítési- és terhelési tilalom jogkövetkezményei a Ptk. 114. § (3) bekezdés b) pontjára tekintettel bejegyzés hiányában is alkalmazandóak.

A fentiekre tekintettel az elidegenítési- és terhelési tilalom akkor is a szerződés semmisségét eredményezné, ha a csereszerződés adásvételi szerződést leplezne. Ugyanakkor a peradatok megfelelő mérlegelésével állapította meg a bíróság azt is, hogy a feleknek **"helység"¹**-i ingatlan tekintetében nem állt fenn a tulajdon-átruházásra irányuló szerződési akarata, így a színlelt csereszerződés emiatt sem minősíthető érvényes adásvételi szerződésnek. Az alperesi fellebbezéssel csatolt szerződéssel és előszerződéssel kapcsolatosan az ítéletábra csupán arra utal, hogy azokat nem az I-IV. r. alperesek kötötték a felperessel.

Az érvénytelenség Ptk. 237. § (1) bekezdés szerinti jogkövetkezményének levonása, tehát az eredeti állapot helyreállítása körében az elsőfokú bíróság helyes álláspontot foglalt el. A csereszerződés az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzést nem vont maga után, a jogvita kereteire, a perben álló felekre tekintettel pedig nem kerülhetett sor az I-IV. r. alperesek, illetve az V. r. alperes által igényelt elszámolásra sem.

A megyei bíróság a Ptk. 206. § (1) bekezdésének, a Ptk. 208. § (1) és (3) bekezdésének, továbbá a Ptk. 241. §-ának is a helyes alkalmazásával utasította el a szerződés létrehozására irányuló alperesi viszontkeresetet.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra a megyei bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés első fordulata alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező I-IV. r. alpereseket a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte, hogy fizessenek meg - a Pp. 82. § (1) bekezdésére figyelemmel egyetemlegesen - a felperesnek a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (5) bekezdése szerint az elsőfokú ítéletben megállapított ügyvédi munkadíj felének megfelelő összegű (375.000,- Ft + ÁFA) másodfokú perköltséget. A pártfogó ügyvédi munkadíj megállapítására irányuló rendelkezés a 7/2002. (III. 30.) IM rendelet 5. § (1) bekezdés b) pontjában, (2) és (3) bekezdésében írtakon alapszik. A fellebbezési illeték és a pártfogó ügyvédi munkadíj a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a értelmében az államot terheli.

Győr, 2008. február 4. napján

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó:

Az ügy tömör összefoglalása:

A szerződéssel kikötött elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző rendelkezés akkor is semmis, ha a tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be, de a rendelkezésre jogot alapító személy rosszhiszeműsége - mert a felek a szerződésben kifejezetten utaltak a tilalom fennálltára - e tekintetben megállapítható.

Amennyiben a színlelt csereszerződés mögött nem húzódik meg a felek tényleges tulajdonátruházási akarata, úgy leplezett adásvételi szerződésként sem lehet megítélni.

Alkalmazott jogszabályok: Ptk. 114. §, Ptk. 207. §