

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Tanda Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Tanda Zsoltnéügyvéd; .) által képviselt felperesnek - a dr. Rónai Lászlóügyvéd valamint a Prokopovitsch Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Prokopovitsch László ügyvéd;) által képviselt szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2013. november 28. napján kelt 4.P.23.575/2011/22. számú ítélete ellen, a felperes részéről 23. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 100.000 (százezer) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 2.160.000 (kétfmillió-százhatvanezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperessel ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett 2008. november 10-én kelt, két külön okiratba foglalt adásvételi szerződés - a szám alatt fekvő társasházi lakás, valamint a szám alatti lakóház, udvar vonatkozásában - érvénytelen, és ezért a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba visszajegyzésre kerüljön. Állítása szerint a szerződések jóerkölcsbe ütköznek, mert azok megkötésének célja az volt, hogy az ellene indult büntetőeljárásból kifolyólag a vele szemben követeléssel fellépő harmadik személy az ingatlanokból ne nyerhessen kielégítést. Másodlagosan a szerződések színleltségére hivatkozott. Előadása szerint a szerződő felek akarata nem irányult adásvételi szerződés megkötésére, ugyanis az alperessel abban állapodott meg, hogy az ingatlanok tulajdonjoga csupán időlegesen - 3 évre - lesz az alperesé azért, hogy neki végrehajtható vagyontárgya ne legyen. Harmad sorban azt adta elő, hogy az alperes, illetőleg képviselője megtévesztéssel, jogellenes fenyegetéssel vette rá a szerződések megkötésére, amely oda vezetett, hogy a haszonélvezeti jogát sem tudta gyakorolni. Ezen állapot 2010. június 15. napjáig állt fenn, ugyanis ekkor szerzett tudomást arról, hogy a feljelentése alapján indult büntetőeljárásban az alperest és testvérét meggyanúsították.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, tagadva a felperesi állításokat. Utalt arra, hogy a szerződések megtámadása vonatkozásában a perindítás elkészt.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította és döntött a perköltség viselése tárgyában is. Ítélete indokolásában megállapította, hogy az ingatlan adásvételi szerződések tárgyuknál fogva önmagukban nem ütköznek jóerkölcsbe. Az alperes által állított cél, a fedezetelvonás bizonyítása esetén sem ütköznének a szerződések jóerkölcsbe, ugyanis az ilyen célzatú szerződésekhez a jogalkotó más következményt fűz: az érintett harmadik személlyel szemben ezen szerződések a Ptk. 203. §-a értelmében hatálytalanok; az ennél súlyosabb megítélésű jogkövetkezmény alkalmazása kizárt.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelését követően arra a következtetésre jutott, hogy a szerződések megkötésekor egyik fél sem színelte az ingatlanok adásvételi szerződés megkötésére irányuló szándékát. A felperes terhére értékelte, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos előadása több ponton is jelentősen eltért egymástól. Kiemelte: nem volt megállapítható, hogy a hivatkozott büntetőítélet bármilyen vagyoni jellegű rendelkezést tartalmazott volna a felperessel szemben, míg a polgári jogviszonyokra általánosan irányadó az 5 éves elévülési idő. A felperesre kiszabott jogerős ítélet szerinti börtönbüntetés 6 hónapra felfüggesztésre került, így nem magyarázható, hogy a felperes miért 3 év időtartamra kívánta ingatlanait átruházni az alperesre. Nem indokolt az sem, hogy miért kezdeményezte az alperesnél 6-7 hónap elteltével az ingatlanok tulajdonjogának visszajegyzését. A bíróság mérlegelte azt is, hogy a felperesnek a perbeli ingatlanok eladására vonatkozó szándéka már korábban fennállt, mivel már értékesítésük céljából 2008. szeptember 3-án megbízást adott egy ingatlanirodának.

A felperes következetesen állította, hogy részére a vételár kifizetésére nem került sor. Az adóhatóság tájékoztatása szerint az alperes bevallott jövedelme az alperes teljesítőképességének egy részét, az önerő meglétét valóban nem támasztotta alá. Kiemelte: önmagában a vételár kifizetésének hiánya a szerződéses akarat mindkét szerződő fél részéről történő színleltségét nem alapozza meg.

A felperes kereseti kérelme harmadik jogcímeként megtévesztésre és jogellenes fenyegetésre is hivatkozott. A perbeli szerződéseket 2008. november 10. napján kötötték meg, a keresetlevél benyújtása pedig 2010. június 3. napján történt, mely időpontok között több mint egy év eltelt. A felperes állította, hogy 2010. június 15-éig élt olyan fenyegetettség alatt, amely megakadályozta jogai érvényesítésében. Az elsőfokú bíróság ezen előadást ítélezése alapjául nem fogadta el. Rámutatott, hogy a felperes 2009. június 15-én adott megbízást jogi képviselőjének a szerződés érvénytelensége miatti eljárásra, majd június végén, július elején az érvénytelenségre vonatkozó jogi álláspontját közölte az alperessel és 2009. október 13-án a büntetőeljárás megindítása céljából feljelentést tett. A nyomozás során úgy nyilatkozott, hogy 2009 júniusáig - addig amíg az ingatlanok visszaíratását nem kezdeményezte - az alperessel a kapcsolata rendezett volt, naponta találkoztak. Mindebből az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felperes nem bizonyította, hogy a megtévesztést, jogellenes fenyegetést a perindítást megelőző egy évben ismerte fel, vagy ezen idő alatt az igényérvényesítést bármilyen körülmény hátráltatta volna.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes élt fellebbezéssel, melyben annak hatályon kívül helyezését kérte további bizonyítási eljárás lefolytatása végett. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az elhangzott nyilatkozatokat, becsatolt okiratokat és a bizonyítási indítványokat nem a szükséges és kellő alapossággal értékelte, ezáltal a keresetlevélben írt körülmények bizonyítása elől őt elzárta. Nem vette figyelembe azt a körülményt, hogy sem az alperesnek, sem az édesapjának nem volt a szerződéskötést megelőző évekre vonatkozó adóbevallása, így nem bizonyított, hogy a közel 30.000.000 forintos vételár megfizetésére az alperesnek lehetősége volt. Az alperes jövedelmére a bíróság bizonyítást nem folytatott le, ítéletében erre nem hivatkozott. Nem megfelelően értékelte az okiratot szerkesztő ügyvéd ellenmondásos vallomását sem. Megítélése

szerint annak bizonyítása, hogy az okiratok a felek szerződéses akaratát tükrözik és a vételár kifizetésére sor került, az alperest terhelte.

Nem osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, miszerint a perbeli szerződések nem ütköznek jóerkölcsbe, ugyanis ezen szerződések vele szemben semmiféle végrehajtás foganatba helyezését nem tették lehetővé.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság elfogadta azon alperesi előadást - a bizonyítási indítványát mellőzve -, hogy az alperest a szerződéskötéskor a befektetési szándék vezette. és az ingatlanok vételárát részben saját megtakarításából, részben családtagoktól kapott, illetve egy korábban felvett banki kölcsönből teljesítette. A bíróságnak figyelembe kellett volna vennie azt is, hogy az alperest számtalan önkormányzati, hatósági felszólítás terhelte, mivel az ingatlanok teljes mértékben lepusztultakká, elhanyagoltakká, lakhatatlanokká váltak, hajléktalanok használják.

A megtévesztéssel, jogellenes fenyegetéssel kapcsolatban előadta, hogy a BRFK Életvédelmi Alosztályának írt levele az őt ért fenyegetésekre és egyéb jogellenes inzultusokra hivatkozással, ezáltal fellépett ezek miatt a szerződések megkötését követő egy éven belül.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Továbbra is fenntartotta azon álláspontját, hogy a szerződések megkötése során az ingatlanok tulajdonjoga megszerzésének szándéka vezérelte és a vételár a felperes részére átadásra került, melyet a felperes a szerződés aláírásával igazolt és nyugtázott. Amennyiben a felperes ezt vitatja, a Pp. 164. § (1) bekezdés alapján az ellenkező bizonyítása őt terheli. Hangsúlyozta, hogy a felperes is elismerte, hogy a perbeli ingatlanok értékesítésére már 2008. szeptember 3-án megbízást adott egy ingatlanirodának. Tagadta, hogy a felperest megtévesztette volna, illetve jogellenes fenyegetéssel vette volna rá a szerződések aláírására. Ez ügyben a felperes feljelentést tett, azonban a Budapesti XIV. és XVI. kerületi Ügyészség 2013. május 14-én a nyomozást megszüntette.

A fellebbezés nem alapos.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével egyet ért, míg indokait nem teljes egészében osztja. A felperes keresetében három jogcímen kérte az adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását, amelyekhez három különböző tényállást adott elő.

A Pp. 121. § (1) bekezdés c) pontja szerint a keresetlevélben fel kell tüntetni az érvényesíteni kívánt jogot, az annak alapjául szolgáló tényeknek és azok bizonyítékainak előadásával. A felperes a jogszabálynak megfelelően a kérelme jogcímeit megjelölte, azonban az azok alapjául szolgáló tényekként mindhárom esetben részben eltérő, egymásnak ellenmondó tényállást fogalmazott meg. Kereseti kérelme jogcímeiként elsődlegesen a szerződések jóerkölcsbe ütköző voltára hivatkozott, mivel az adásvételi szerződésekkel az ellene irányuló esetleges végrehajtási eljárások fedezetét kívánták elvonni. Mindezekből az állapítható meg, hogy a szerződő feleknek az ügyleti akarat az adásvételi szerződések megkötésére irányult. Másodsorban a felperes az adásvételi szerződések színlelt voltára hivatkozva állította, hogy egyik szerződő félnek sem állt fent az adásvételi szerződések megkötésére irányuló szerződéses akarat. Harmadlagosan megtévesztésre, fenyegetésre utalással azt adta elő, hogy a kialakult ügyleti akaratát az alperes tiltott módon befolyásolta. A fentiek alapján megállapítható, hogy a felperes által előadott mindhárom tényállás nem lehet valós, így a másodfokú bíróság döntése meghozatalánál kizárólag az elsődleges jogcímhez kapcsolódóan megjelölt tényeket vette figyelembe, a felperes alternatív tényelőadásait mellőzte.

Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a perbeli adásvételi szerződések nem ütköznek a jóerkölcsbe. Töretlen a bíróság gyakorlata abban a kérdésben, hogy a jóerkölcsre történő hivatkozás egyéni érdeksérelmek orvoslására nem alkalmas. Az, hogy egy szerződés

nyilvánvalóan sérti-e az általános kialakult erkölcsi normákat, nem a felek, hanem a társadalom értékítéletén alapul. Egyébként az olyan szerződések ütköznek nyilvánvalóan a jóerkölcsbe, amelyek a társadalom által elfogadott erkölcsi alapelveket kirívóan sértő cél, joghatás elérésére alkalmasak. A jelen szerződés pedig ilyen szerződésnek nem tekinthető, ugyanis a felperes állítása szerint a perbeli adásvételi szerződések fedezetelvonó szerződéseknek minősülnek. Ezen szerződéseket a Ptk. önmagukban nem tekinti semmisnek, azok csupán az igénnyel rendelkező harmadik személlyel szemben relatíve hatálytalanok a Ptk. 203. §-ában foglalt feltételek fennállása esetén.

Az elsőfokú bíróság tévesen bocsátkozott a második jogcímként megjelölt színleltetés részletes vizsgálatába, ugyanis a felperes az első jogcímmel kapcsolatban határozottan állította, hogy a szerződések az ügyleti akarata szerint létrejöttek. Erre tekintettel a színleltetés nem állapítható meg. A harmadik jogcímmel kapcsolatban a másodfokú bíróság rámutat arra, hogy a felperes az első jogcím tekintetében egyértelműen nyilatkozott, hogy az ügyleti akarata az alperessel egyező volt, így alappal nem hivatkozhat arra, hogy nyilatkozatát kényszer, illetve megfélemlítés hatására tette.

A kifejtettkre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a fenti indokolásbeli módosítással helybenhagyta.

A felperes fellebbezése eredményre nem vezetett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes fellebbezési eljárásban felmerült perköltségének megfizetésére, melyet a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, (5) bekezdése szerint állapított meg. Az így meghatározott munkadíjat a (6) bekezdés alkalmazásával mérsékelte az alperesi jogi képviselő által kifejtett tényleges tevékenység és az ügy kevésbé bonyolult megítélése alapján.

A felperes személyes költségmentességére figyelemmel le nem rótt fellebbezési eljárási illeték a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam terhén marad.

Budapest, 2015. április 21.

. Németh László s.k.

a tanács elnöke

. Molnár Ágnes s.k.. Merőtey Anikó s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:

ódi Zsuzsanna

tisztviselő