

Fővárosi Ítéltábla
5.Pf.20.265/2015/3/II.

A Fővárosi Ítéltábla a személyesen eljáró felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a Dr. Frisch Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Frisch Gábor ügyvéd) által képviselt **I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe)** I. rendű és II. rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű, a Tóth Tamás Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Tóth I. Tamás ügyvéd) által képviselt **III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe)** III. rendű és az IV. rendű felperesi képviselő (képviselő címe, ügyintéző: N. T. közös képviselő) által képviselt **IV. rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe)** IV. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2014. október 14. napján meghozott 34.P.21.787/2011/52. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 55. és 57. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti.
Fellebbezett rendelkezését megváltoztatja, és a felperes keresetét teljesen elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 100.000 (százezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 1.360.000 (egymillió-háromszázhatvanezer) forint fellebbezési illetéket a felperes költségmentessége folytán az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes többször módosított keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az I. rendű alperessel 2007. június 13. napján a ... helyrajzi szám alatti, természetben az IV. rendű alperes címe szám alatti ingatlan vonatkozásában kötött adásvételi szerződése elsődlegesen színleltség, másodlagosan jóerkölcsebe ütközés, harmadlagosan a felperes belátási képességének hiánya, negyedlegesen pedig megtévesztés címén érvénytelen. A felperes kérte továbbá annak megállapítását, hogy a 2008. június 27-i keltezésű, ugyancsak a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés nem jött létre. Ehhez képest másodlagosan kérte annak megállapítását, hogy az színleltség, harmadlagosan jóerkölcsebe ütközés, míg negyedlegesen fenyegetés okán érvénytelen. A felperes az érvénytelenség jogkövetkezményeként a Ptk. 237. § (1) bekezdés és az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján kérte az eredeti állapot helyreállítását és az illetékes földhivatal megkeresését az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének elutasítása, valamint a III. rendű alperes jelzálogjog bejegyzés iránti kérelmére vonatkozó széljegy törlése végett a IV. rendű alperes jelzálogjogára és végrehajtási jogára vonatkozó széljegyek érintetlenül hagyása mellett. A felperes az eredeti állapot helyreállítása körében vállalta, hogy a vételár címén ténylegesen átvett 5.210.000 forintot és járulékait az I. rendű alperes részére visszafizeti.

Az I. rendű alperes az első adásvételi szerződés tekintetében kérte a kereset elutasítását, vitatva a felperes érvénytelenségi hivatkozásait. A második szerződés tekintetében ugyanakkor elismerte, hogy azt valóban nem az I. rendű alperes ügyvezetője, hanem annak házastársa, a II. rendű alperes írta alá. A II. rendű alperes előadta, hogy az ingatlan tekintetében a felperessel nem áll semmilyen jogviszonyban, így vele szemben a kereset teljességgel megalapozatlan. Az I. és II. rendű alperesek az eredeti állapot esetleges helyreállítása körében kérték, hogy a bíróság a felperest az I. rendű alperes javára 17.000.000 forint és járulécai megfizetésére kötelezze.

A III. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra az esetre, ha a bíróság az adásvételi szerződés érvénytelenségét állapítaná meg, kérte a szerződés ítélethozatalig történő hatályossá nyilvánítását, egyben a III. rendű alperes jelzálogjoga fennállásának megállapítását. Harmadlagosan kérte, hogy az eredeti állapot helyreállítása körében a bíróság az I. rendű alperesnek visszajáró vételárból a felperest a III. rendű alperes javára marasztalja a III. rendű alperesnek az I. rendű alperessel kötött kölcsönszerződéséből fennálló követelése erejéig.

A IV. rendű alperes a perben érdemi nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes és az alperes között a 2008. június 27-i keltezésű adásvételi szerződés nem jött létre, míg ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította, és megállapította, hogy a felek a perrel kapcsolatban felmerült költségeiket maguk viselik azzal, hogy a le nem rótt illeték az állam terhén marad. Az elsőfokú bíróság a 2007. június 13. napján kelt adásvételi szerződéssel kapcsolatban megállapította, hogy a felperes a reá háruló bizonyítási teher ellenére a perben nem tudta bizonyítani, hogy a szerződés színleltetés, jóerkölcsebe ütközés, vagy a belátási képesség hiánya miatt érvénytelen lenne. A megtévesztésre alapított megtámadás körében kifejtette, hogy a felperes a második, 2008. június 27. napján kelt adásvételi szerződéssel a korábbi adásvételi szerződést a megtámadási határidő megnyílta után írásban megerősítette, amely folytán a Ptk. 236. § (4) bekezdése alapján a megtámadás joga megszűnt, így a felperes hivatkozása nem vezethetett eredményre. Az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (2) bekezdésére, és 215. §-ára utalva rámutatott, hogy a bíróság a kereseti kérelemhez kötve van, ezért erre irányuló kereseti vagy viszontkereseti kérelem hiányában nem volt lehetősége a felek közötti elszámolásra az első adásvételi szerződéssel kapcsolatban. A szerződés érvénytelenségét a felperes által felhozott okokból megállapítani nem lehet, ugyanakkor a földhivatali határozatra tekintettel tény, hogy az nem alkalmas az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére. A bejegyzésre nem alkalmas, de az egyébként érvényes szerződés a felek között kötelmi jogviszonyt keletkeztetett, amely alapján a felek között elszámolási helyzet jött létre, annak rendezése azonban eredeti állapot helyreállítása címén érvénytelenségi ok hiányában nem történhet meg.

Az elsőfokú bíróság a 2008. június 27. napján kelt adásvételi szerződéssel összefüggésben megállapította, hogy miután a szerződést nem az I. rendű alperes képviselőjére jogosult ügyvezető, azaz **M. É.** írta alá, hanem az ő nevét a II. rendű alperes írta rá a szerződésre, ezért a szerződés a Ptk. 205. § (1) bekezdésére tekintettel nem jött létre. A szerződés létre nem jöttének megállapítása esetén alkalmazandó jogkövetkezmény a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítása. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azonban e szerződés tekintetében sem volt mód a szerződő felek közötti elszámolásra a 2007. június 13-án létrejött és érvényes adásvételi szerződésre tekintettel. Az elsőfokú bíróság ezért az eredeti állapot helyreállítása iránti kereseti kérelmet elutasította azzal, hogy az I-II. rendű alperesi ellenkérelmében foglaltaknak megfelelően sem kerülhetett sor a szerződéskötés előtti állapot helyreállítására. A második szerződés létre nem jöttének megállapítására tekintettel az elsőfokú bíróság a szerződés érvénytelenségének megállapítására előterjesztett további kereseti kérelmek elbírálását mellőzte. Az elsőfokú

bíróság a II. rendű alperessel szembeni keresetet teljes egészében utasította el arra tekintettel, hogy az adásvételi szerződésekben a II. rendű alperes nem volt szerződő fél, így vele szemben a felperesnek tulajdonképpen tényleges kereseti kérelme sem volt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte az I. rendű alperessel szembeni kereseti kérelem teljes elutasítását, és az elsőfokú ítélet megváltoztatását. Kérte továbbá a felperes perköltségben és 17.000.000 forint és járulékainak megfizetésében történő marasztalását. Másodlagosan kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és újabb határozat hozatalára történő utasítását. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg, hogy a peres felek részéről előadott kérelem hiányában nem volt lehetősége elszámolásra irányuló döntés meghozatalára. Az I. rendű alperes az eljárás folyamán végig következetesen kérte a felperest 17.000.000 forint és járulékainak megfizetésére kötelezni az elszámolás körében. Az eljáró bíróság felhívására az I. rendű alperes e kérelmét ellenkérelemként tartotta fenn, mivel az első fokon eljáró bíró azt akként volt hajlandó kezelni. Az elsőfokú bíróság azt is iratellenesen állapította meg, hogy nincs adat arra, hogy az adásvételi szerződés a felek között megszűnt volna, miközben a peres felek képviselői az eljárás során úgy nyilatkoztak, hogy a szerződéseket megszüntnek tekintik. Maga a felperes is úgy nyilatkozott, hogy elszámolás címén 5.210.000 forint és járulékai megfizetését vállalja. A felperes és az I. rendű alperes között kizárólag az elszámolás mértékében volt különbség. Mivel a felek közös és nyilvánvaló akarata a szerződés megszüntetésére irányult, így semmilyen akadály nem volt a szerződéskötés előtti állapot helyreállításának és a felek közötti elszámolásnak. Az elsőfokú bíróság alaptalanul hivatkozott a 2007-es adásvételi szerződés fennállására, hiszen a 2008-ban kötött szerződés első pontja kimondja, hogy a szerződő felek az új szerződéssel a korábbi szerződés hatályát megszüntetik. Az I. rendű alperes álláspontja szerint a második szerződés létre nem jötté esetén is az eredeti állapot helyreállításának van helye a Ptk. 215. § (3) bekezdése alapján.

A Fővárosi Ítéltábla nem érintette az elsőfokú ítéletnek az I. rendű alperes fellebbezésével meg nem támadott, a 2007. június 13. napján kelt adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti, valamint a II., III. és IV. rendű alperessel szembeni kereseti kérelmeket elutasító rendelkezéseit, amelyek fellebbezés hiányában a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedtek. Az ítéltábla utal arra, hogy az alperesek között nem áll fenn a Pp. 51. § a) pontja szerinti egységes pertársaság, ezért az I. rendű alperes fellebbezése a II-IV. rendű alperesre nem hatott ki.

Az ítéltábla az I. rendű alperes fellebbezése alapján mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy indokolt-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése. A fellebbezés szerint az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az adásvételi szerződés megszűnésének tényét, és ennél fogva elmulasztotta a megszűnés jogkövetkezményeinek hivatalbóli alkalmazását, azaz a felek közötti elszámolás lefolytatását. A per során azonban a felek részéről ilyen egybehangzó, a Pp. 221. § (2) bekezdésének megfelelő elismerés nem történt. Az I. rendű alperes a keresettel érvényesített jogot nem ismerte el, a kereset elutasítását kérte, ezért nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a kereseti kérelmet elismerés hiányában érdemi vizsgálat mellett bírálta el. A felek közötti elszámolásra vonatkozó hivatalbóli kötelezettsége az elsőfokú bíróságnak nem volt, hiszen arra csak a Ptk. 237. §-a alapján, a támadott szerződések érvénytelenségének megállapítása esetén kerülhetett volna sor. Az elsőfokú bíróság tehát nem követett el eljárási szabálysértést, ezért a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem volt sem ok, sem lehetőség.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azt az ítéletábla csak annyiban pontosítja, hogy a földhivatal az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét az első, 2007. június 13. napján kötött adásvételi szerződés alapján 2007. június 26. napján előterjesztett beadvány kapcsán utasította el. Az ismételt bejegyzési kérelem elbírálását a földhivatal felfüggesztette. Az ítéletábla a tényállásból mellőzi annak megállapítását, hogy az első adásvételi szerződés nem alkalmas az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére.

Az ítéletábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és annak jogi indokaival csak részben értett egyet.

A felperes keresetében mindkét adásvételi szerződést támadta, de míg az első szerződésnek csak az érvénytelenségét, addig a második szerződésnek a létre nem jöttét is kérte megállapítani. Az elsőfokú bíróság a per elbírálása során arról nem foglalt állást, hogy a két támadott ügylet milyen viszonyban áll egymással, illetve azok ténylegesen két önálló ügyletnek minősülnek-e. Nem vizsgálta továbbá, hogy ha a két szerződés azonos felek azonos tárgyban és tartalommal kötött jogügyletet tükrözi, akkor a felperesnek a Pp. 123. §-ára tekintettel milyen jogmegóvási szükséglete fűződik a második szerződés létre nem jöttének megállapításához. A megállapítási kereset törvényi előfeltételeinek fennállását ugyanis a bíróságnak minden esetben hivatalból, a kért megállapítás érdemi elbírálását megelőzően kell vizsgálnia.

Az ítéletábla a 2008. június 27. napján kelt okirat vizsgálata alapján megállapította, hogy az a Ptk. 198. § (1) bekezdésének értelmében nem minősül szerződésnek, mivel abból önállóan szolgáltatás teljesítése nem következik. A második megállapodás célja az volt, hogy a felek az első adásvételi szerződést megerősítsék annak érdekében, hogy az I. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető legyen. Tény, hogy ezt a megállapodást csak a felperes írta alá, hiszen az okiratra az I. rendű alperes ügyvezetőjének nevét a II. rendű alperes hamisította rá, ugyanakkor az I. rendű alperesi ügyvezető a megállapodásnak megfelelő nyilatkozatát a 42. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvben szereplő előadása szerint szóban megtette.

Miután azonban az elsőfokú bíróság az első szerződés érvénytelenségére irányuló keresetet elutasította, vizsgálnia kellett volna, hogy a második megállapodást illetően az előterjesztett megállapítási kereset feltételei fennállnak-e. Az első szerződés érvényes létrejötte mellett ugyanis a felperesnek nem fűződik semmilyen jogilag védendő érdeke annak megállapításához, hogy a második szerződés nem jött létre. Ez a megállapítás a felperes helyzetén semmit sem változtatna, mivel az ingatlan átruházására irányuló érvényes megállapodást az első szerződés tartalmazza. A második megállapodás fennállását csak abban az esetben lehetett volna érdemben vizsgálni, amennyiben az első szerződés érvénytelennek bizonyult volna. A felperes megállapítási keresetét ezért a törvényi előfeltételek hiányában kellett utasítani.

Az elsőfokú bíróság a felperes részben ellentmondásos - a színlelés és a belátási képesség hiánya egymással össze nem egyeztethető állítás - tényelőadása mellett helyesen foglalt állást az első szerződés érvényessége tárgyában. Az azonban a rendelkezésre álló peradatokból nem állapítható meg, hogy ez a szerződés alkalmas-e az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére. A földhivatal az I. rendű alperes 2007. június 26. napján beadott bejegyzési kérelmét utasította el, miközben a vételár második részének kifizetésére csak 2007 júliusában, a kölcsön felvételét követően került sor. Mivel a szerződést a felek tulajdonjog fenntartásával kötötték, a 2007. június 26-i kérelem alapján az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére nyilván nem lehetett alkalmas. A bejegyzési kérelem elutasítására tehát nem szükségképp azért került sor, mert a szerződés alkalmatlan a bejegyzésre, hanem azért, mert a vételár teljes

megfizetésének hiányában a tulajdonjog fenntartása mellett a vevő tulajdonjogának bejegyzése nem lehetséges. Az ítéletábra ezért az elsőfokú bíróság által megállapított tényállásból mellőzte annak rögzítését, hogy az első adásvételi szerződés nem alkalmas az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére.

Az I. rendű alperes fellebbezésében arra hivatkozott, hogy a szerződő felek egybehangzó perbeli nyilatkozataik szerint az adásvételi szerződéseket megszűntnek tekintették, ezért az azon alapuló elszámolásnak sem lett volna akadálya. A szerződés felbontása azonban a rendelkezésre álló adatokból nem következik. Az ingatlan adásvételi szerződésre vonatkozó alaki szabályok folytán a Ptk. 218. § (3) bekezdése szerint a szerződés felbontására is csak írásban kerülhet sor, ez alól csak annyiban van kivétel, amennyiben a felbontásnak megfelelő állapot létrejön. Az ügyletet lezáró elszámolás a felek között nem jött létre, ezért erre irányuló írásbeli megállapodás hiányában az adásvétel felbontása nem állapítható meg. Kiemeli az ítéletábra, hogy a szerződés megszűnésének jogkövetkezményeit a bíróság csak a kereseti és viszontkereseti kérelem alapján, annak keretei között vonhatja le, ezért viszontkereset nélkül a felperes marasztalására akkor sem kerülhetett volna sor a perben, ha a szerződés megszűnése megállapítható lett volna.

Az ítéletábra a kifejtettekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperes megállapítási keresetét teljesen elutasította.

Az I. rendű alperes fellebbezése eredményre vezetett, amely kihatással volt az elsőfokú perköltségre is, ezért az ítéletábra a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes felperest az I. rendű alperes jogi képviselével felmerült első- és másodfokú perköltség viselésére, amelynek mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen elvégzendő munka mennyiségére figyelemmel mérsékelt összegben állapította meg. Az I. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a felperes költségmentességére tekintettel a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2015. december 3.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: