

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.602/2013/5.szám

A Kúria a Szűcs A. Gábor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szűcs A. Gábor ügyvéd) által képviselt felperesnek, a személyesen eljáró I. rendű, a dr. Laczkó György ügyvéd által képviselt II. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt a Budakörnyéki Bíróságnál 9.P.21.101/2011. számon folytatott és másodfokon a Budapest Környéki Törvényszék 2.Pf.22.329/2012/12. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi,

a Budakörnyéki Járásbíróság 9.P.21.101/2011/10. számú ítéletét megváltoztatja, a felperes perköltség fizetési kötelezettségét mellőzi.

Megállapítja, hogy a 2006. június 22. napján az I. és a II. rendű alperesek között létrejött és 2008. április 24. napján módosított életjáradéki szerződés a felperessel szemben hatálytalan,

kötelezi az I-II. rendű alpereseket annak túrására, hogy a felperes által a Pest Megyei Bíróság Végrehajtói Irodája előtt 1400.VH.3083/2008. számon indított végrehajtási eljárásban a végrehajtás alá vont követelést a II. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott perbeli ingatlanból kielégítse.

Kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 56.750 (ötvenhatezer-hétszázötven) forint együttes (első- és másodfokú, valamint felülvizsgálati) költséget,

kötelezi továbbá az I-II. rendű alpereseket, hogy külön felhívásra egyetemlegesen fizessék meg az államnak a felperes illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett 19.800 (Tizenkilencezer-nyolcszáz) forint kereseti, 26.390 (Huszonhatezer-háromszázkilencven) forint fellebbezési és 50.000

(Ötvenezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

Az I. rendű alperes tulajdonát képezte - öröklés címén - a perbeli kert és gazdasági épület megjelölésű ingatlan. A felperes 2004-ben - továbbiak mellett - hagyatéki hitelezői igény érvényesítésére pert kezdeményezett az I. rendű alperessel szemben, amely perben a bíróság 2006. október 4-én kelt ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 329.860 forintot és járulékait, azzal, hogy az I. rendű alperes a hagyatéki tartozásért a perbeli ingatlannal és annak hasznaival felel a felperesnek. Mivel az I. rendű alperes elkésztett előterjesztett fellebbezését a bíróság hivatalból elutasította, az ítélet 2006. október 25-én jogerőre emelkedett.

Az I. rendű alperes 2006. június 22-én életjáradéki szerződést kötött a II. rendű alperessel. A II. rendű alperes a szerződés alapján 3.950.000 forint összegű teljesítését, valamint havi 62.705 forint életjáradék megfizetését vállalta az I. rendű alperes részére, az I. rendű alperes pedig ellenszolgáltatásként átruházta a perbeli ingatlan tulajdonjogát a II. rendű alperesre. A szerződés 11. pontja szerint az I. rendű alperes a jogszabály által előírt általános szavatossági kötelezettségén felül megerősítette: teljes felelősséget vállal azért, hogy nincs folyamatban lévő, megkezdett vagy várható per, amely az adott ingatlannal közvetlenül vagy közvetve kapcsolatban lenne, az ingatlan per-, teher- és igénymentes, illetve teher vagy igény érvényesítése nincs kezdeményezve és nem várható, a szerződéskötés napján kiváltott tulajdoni lap-másolat az ingatlan akkori helyzetét mutatja és harmadik személynek nincsen be nem jegyzett joga az ingatlanra, továbbá nincs olyan joga, amely a II. rendű alperest a tulajdonszerzésben, illetve az ingatlan használatában akadályozná, vagy korlátozná.

Az alperesek szerződését ellenjegyző ügyvéd megvizsgálta az adott ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap-másolatot, amelyre teher nem volt bejegyezve, per- és igénymentes volt, a másolaton széljegyként sem került feltüntetésre perindítás ténye. A földhivatal határozatával a II. rendű alperes tulajdonjogát, valamint az I. rendű alperes életjáradéki jogát és holtig tartó használati jogát bejegyezte.

Az alperesek szerződésüket 2008. április 24-én módosították: a II. rendű alperes további 1.335.812 forintot fizetett az I. rendű alperesnek, az életjáradék havi összegét 27.200 forintra változtatták.

Mivel az I. rendű alperes nem fizette meg a tartozást, a felperes a jogerős ítélet alapján 2008. március 17-én kérte a végrehajtás

elrendelését az I. rendű alperessel szemben, a bíróság 2008. június 30-án állította ki a végrehajtási lapot.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 203.§ (1) bekezdése alapján az alperesek között létrejött életjáradéki szerződés fedezetelvonó, ezért vele szemben hatálytalan és kötelezze a II. rendű alperest annak tűrésére, hogy az I. rendű alperessel szemben fennálló követelése az adott ingatlanból kerüljön kielégítésre. Előadása szerint az I. rendű alperes a jogerős ítéletben foglaltak ellenére fizetési kötelezettségének nem tett eleget, tartozása egyéb módon nem hajtható be csak az életjáradéki szerződés tárgyát képező ingatlanból, a fedezetelvonó szerződés megkötésének célja a később megindított végrehajtás megghiúsítása volt.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. A II. rendű alperes kihangsúlyozta: ellenérték fejében, jóhiszeműen szerezte meg a tulajdonjogot, bízva az ingatlan-nyilvántartási adatokban; nem volt tudomása arról, hogy az ingatlanra bárkinek is jogosultsága lenne.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Ítéletének indokolásában megállapította: a felperes nem bizonyította a jogszerző II. rendű alperes rosszhiszeműségét. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződéskötés során kellő körültekintéssel járt el, a hatályos ingatlan-nyilvántartási adatokat megtekintette; nem volt kötelezettsége a teljes tulajdoni lap-másolat, az előzményi iratok beszerzése.

A felperes fellebbezését elbíráló másodfokú bíróság a per főtárgya tekintetében helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét, azt a perköltség vonatkozásában változtatta meg. Megerősítette, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékokból nem lehetett a II. rendű alperes rosszhiszeműségét megállapítani, hiszen a szerződés relatív hatálytalanságának megállapításához nem csak az szükséges, hogy a szerző félnek tudomása legyen a jogosult követelésének fennállásáról, hanem azt is bizonyítani szükséges, hogy a szerző fél rosszhiszemű volt, azaz tudott a követelés fennállásáról és arról, hogy a szerződés a hitelező követelésének a kielégítési alapját részben vagy egészben elvonta, ez azonban bizonyítást jelen esetben nem nyert. Kifejtette: ingatlan tulajdonjogát érintő szerződéskötés esetén az okiratot szerkesztő ügyvédnek meg kell ismernie a „teljes” tulajdoni lapot, az adott esetben azonban a hagyatéki hitelezői igény iránti perben a perindítás ténye feljegyzésére irányuló kérelem elutasítására vonatkozó 2006. január 30-án törölt bejegyzésnek az ismeretéből sem következne a II. rendű alperes rosszhiszeműsége.

A jogerős ítélet ellen - elsődlegesen az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezése és a keresetnek helyt adó határozat meghozatala, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítása végett - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Érvelése szerint a másodfokú bíróság megsértette a Pp. 206.§-ában foglalt mérlegelési kötelezettségét: abban az esetben, ha helyesen állapítja meg a tényállást és a bizonyítékokból okszerű következtetést von le, nem utasította volna el a keresetet. A jogerős ítéletet hozó bíróság nem értékelte megfelelően az I. rendű alperes nyilatkozatát a II. rendű alperes vonatkozásában, hiszen az I. rendű alperes az eljárás során többször úgy nyilatkozott, hogy a szerződéskötés során tájékoztatta a II. rendű alperest arról, hogy a szerződéssel érintett ingatlannal kapcsolatban per van folyamatban, az okiratot szerkesztő ügyvéd akkor járt volna el szakszerűen, ha a teljes tulajdoni lapot megtekinti. A II. rendű alperes rendkívül jutányosan szerezte meg az adott ingatlant, amely megerősíti a II. rendű alperes rosszhiszeműségét.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme - tartalma szerint - a jogerős ítélet hatályban tartására irányult, a II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A per érdemére vonatkozó okfejtést megelőzően előrebocsátja a Kúria: a Pp. 271.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint nincs helye felülvizsgálatnak olyan vagyoni jogi ügyekben, amelyben a felülvizsgálati kérelemben vitatott érték, illetve annak a 24.§, valamint 25.§ (3) és (4) bekezdése alapján, továbbá a 25.§ (3) bekezdésének az egyesített perekre történő megfelelő alkalmazásával megállapított értéke a hárommillió forintot nem haladja meg. Ez az értékhatártól függő kizárás nem vonatkozik a sérelemdíj iránt indított perekre, a 23.§ (1) bekezdés b) pontjában, valamint a 24.§ (2) bekezdés a) pontjában meghatározott ügyekre, valamint azokra az ügyekre, amelyek ingatlan tulajdonára, vagy ingatlant terhelő jogra vonatkoznak, vagy ingatlanra vonatkozó jogviszonyból erednek, továbbá valamennyi olyan ügyre, amely megállapításra irányul.

A Pp. 24.§ (2) bekezdés f) pontja értelmében követelés biztosítása iránti perben a keresettel érvényesített követelés értékeként a követelés összegét, ha azonban a biztosíték értéke, illetőleg összege ennél kisebb, ezt az utóbbi értéket, illetőleg összeget kell számításba venni.

A Pp. 25.§ (4) bekezdésének értelmében a főkövetelés járulékai (kamat, költség stb.) az érték megállapításánál figyelmen kívül maradnak.

A fedezetelvonó szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított per a pertárgy értékének megállapítása szempontjából a követelés biztosítása iránti pernek minősül, mivel az ilyen perrel a felperes azt kívánja elérni, hogy a szerződéssel elvont fedezet is a követelése biztosítékaul szolgáljon. Ebből következően a

fedezetelvonó szerződés hatálytalansága iránti perben a pertárgy értéke főszabályként a követelés összege, kivéve, ha a biztosíték (vagyis a fedezetelvonó szerződéssel elvont fedezet) értéke ennél kisebb, mert akkor ezt az utóbbi értéke kell számításba venni.

A perbeli esetben a felperes követelésének tőkeösszege 329.860 forint, amely a felülvizsgálati kérelemben vitatott érték. Az összeg nem haladja meg a vagyoni jogi perekben a Pp. 271.§ (2) bekezdésében a felülvizsgálat feltételeként előírt hárommillió forint értékhatárt, de az ügy azon perek körébe vonható, amelyeknél az értékhatártól független elbírálás lehetőségét a fentebb idézett jogszabályi rendelkezés második mondatának harmadik fordulója biztosítja, azaz az ügy ingatlanra vonatkozó jogviszonyból ered, így nem volt akadálya annak, hogy a felülvizsgálati kérelmet a Kúria érdemben bírálja el.

A perben korábban eljáró bíróságok által megállapított tényállást kiegészíti a Kúria azzal, hogy az életjáradéki szerződés megkötésekor 2006. június 22-én az I. rendű alperes átadta a hagyatékátadó végzés példányát a II. rendű alperes akkori jogi képviselőjének, dr. B. S. K. ügyvédnek.

Az így kiegészített tényállásra is figyelemmel - a fentebb kifejtettek szerint érdemben vizsgált - felülvizsgálati kérelem megalapozott.

A Pp. 270.§ (2) bekezdésében és a 275.§ (3) és (4) bekezdéseiben foglaltak együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálatot anyagi jogi vagy eljárásjogi jogszabálysértő egyaránt megalapozhatja; utóbbi azonban csak akkor, ha annak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt.

A perben eljáró bíróságok a tényállás megállapításakor figyelmen kívül hagyták a tényállás kiegészítésben említett tényt és a rendelkezésükre álló bizonyítékok téves értékelésével és mérlegelésével jutottak arra a következtetésükre, hogy a II. rendű alperes rosszhiszeműsége nem nyert bizonyítást.

Ezzel összefüggésben az alábbiakra mutat rá a Kúria: a fedezetelvonó szerződés egyes jogalkalmazási kérdéseiről szóló, a Legfelsőbb Bíróság 1/2011. (VI.15.) PK véleménye 5. pontjában foglaltak, valamint az ahhoz fűzött indokolás szerint a szerződés fedezetelvonó jellege megállapításához nem elegendő, ha a szerződés a jogosult igényének kielégítési alapját részben vagy egészben elvonja, hanem az is törvényi feltétel, hogy a szerződéskötés során a kötelezett szerződő szerző fél rosszhiszemű volt vagy reá nézve a szerződésből ingyenes előnye származott. A kötelezettnek egyenértékű szolgáltatást nyújtó, tehát visszterhesen szerző fél által nyújtott szolgáltatás a kötelezett vagyonába kerül, ezáltal a jogosulttal szembeni fedezetelvonás formálisan nem valósul meg. Az

ellenérték fejében szerző fél esetében a szerződés fedezetelvonó jellege mégis megállapítható, ha a szerző fél rosszhiszemű volt. Rosszhiszemű a szerző fél általában akkor, ha a szerződéskötéskor tudott vagy tudnia kellett a kötelezettet terhelő követelésről és arról, hogy a szerződéssel a jogosult kielégítési alapját elvonják, vagyis a szerződés teljesítése következtében a követelés behajthatatlanná válik.

A szerző fél (a jelen esetben a II. rendű alperes) tehát akkor minősül rosszhiszeműnek, ha a szerződéskötéskor tudott vagy tudnia kellett a kötelezettet (a jelen perben az I. rendű alperes) terhelő követelésről és emellett arról is, hogy a szerződéssel a jogosult (a felperes) kielégítési alapját részben vagy egészben elvonják.

Kihangsúlyozza a Kúria: azt a kérdést, hogy rosszhiszemű-e valamelyik szerződő fél, mindig a szerződéskötés adott körülményei között kell vizsgálni és eldönteni.

Az adott ügyben tényállásszerű bizonyossággal valóban nem volt megállapítható, hogy az életjáradéki szerződés megkötésekor az I. rendű alperes szóban miről tájékoztatta a II. rendű alperes (a szerződést elkészítő) jogi képviselőjét. Az I. rendű alperes személyes meghallgatása során 2011. április 26-án (9.P.20.754/2010/9. számú jegyzőkönyv harmadik oldal) úgy nyilatkozott: jelezte a II. rendű alperes jogi képviselőjének, hogy a (jelen) perrel érintett ingatlanra vonatkozóan per van folyamatban, azonban a jogi képviselő azt mondta neki, hogy „nem kell foglalkozni” az üggyel. Ugyanezen tárgyalási jegyzőkönyv 4. oldalán rögzítettek szerint az I. rendű alperes már úgy nyilatkozott, hogy az ellene folyó peres eljárás nem az ingatlanra vonatkozott.

Az elsőfokú eljárás későbbi szakaszában tehát az I. rendű alperes megváltoztatta korábbi nyilatkozatát: az életjáradéki szerződést szerkesztő jogi képviselő tanúkénti meghallgatásakor már nem állította határozottan, hogy közölte azt, hogy hagyatéki hitelezői igényrel kapcsolatos per van folyamatban közte és a felperes között. A 9.P.10.101/2011/8. számú jegyzőkönyv negyedik oldalán az I. rendű alperes akként nyilatkozott: tájékoztatta a II. rendű alperes jogi képviselőjét az ellene folyó eljárásról, de ebben nem biztos, mivel évekkel korábban történtek ezek. Mindezek alapján valóban nem lehet tényként rögzíteni, hogy az I. rendű alperes közölte az II. rendű alperes jogi képviselőjével az ingatlant terhelő tartozás tényét. A bizonyítékok mérlegelésekor annak is jelentősége lehet, hogy a peres fél mikor, milyen körülmények között és miért vonja vissza korábbi nyilatkozatát, de az adott ügyben perdöntő jelentősége ennek a körülménynek nincsen.

Rámutat a Kúria arra is: az „ingatlan-nyilvántartási” jóhiszeműség nem azonos a szerződés megkötésekor jóhiszeműséggel, figyelemmel arra, hogy szerződéskötéskor nem elég pusztán az ingatlan-

nyilvántartás adataiba betekinteni, különösen nem életjáradéki szerződés kötésekor, hanem meg kell győződni arról, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlannak milyen a „valóságos” helyzete. Az adott esetben, amennyiben a II. rendű alperes jogi képviselője tekint a teljes tulajdoni lap másolatba és nem csak a szemlét vizsgálja meg, csupán arról értesült volna, hogy az érintett ingatlanra vonatkozó perfeljegyzés elutasításának tényét 2006. január 30-án törölték, ami önmagában valóban nem szolgáltatott kellő alapot a rosszhiszeműsége megállapításához.

A II. rendű alperes szerződés megkötésekor rosszhiszeműségének szempontjából annak van döntő jelentősége, hogy az I. rendű alperes átadta a hagyatékátadó végzést az életjáradéki szerződéskötést lebonyolító jogi képviselő számára. Ennek tényét dr. B.S.K. ügyvéd a 2012. február 7-én tett tanúvallomásában elismerte (9.P.21.101/2011/8. számú jegyzőkönyv negyedik oldal, első bekezdés).

Megtekintve a hagyatékátadó végzést: megállapítható, hogy nem csak a végrendelettel kapcsolatos (a felperes és az I. rendű alperes közötti) öröklési jogi vitára utalt (amellyel összefüggésben a felperes valóban nem indított pert a számára nyitva álló határidő alatt), hanem részletezte az örökhagyó hagyatékát, ennek körében a II. pontban a jelen perrel érintett ingatlant 20 millió forint értékben, valamint felsorolta a bejelentett hagyatéki terheket is, köztük 4. pont alatt a felperes akkor 6.500.000 forintban megjelölt hagyatéki hitelezői követelését (és még további öt, igen nagy összegű terhet). A hagyatéki hitelezői igények érvényesítésére nem a 30 napos perindítási határidő állt rendelkezésre, hanem ötéves elévülési idő, ami az életjáradéki szerződés megkötésekor még nem telt el.

A II. rendű alperest képviselő ügyvédnek tudnia kellett: ha a hagyatéki hitelezői igény fennáll és alaposnak bizonyul, az I. rendű alperes a hagyaték tárgyaival és annak hasznaival felel (cum viribus felelősség), illetve ha a követelés érvényesítésekor a hagyaték tárgyai vagy hasznai nincsenek az örökös birtokában, annyiban az örökös öröksége erejéig egyéb vagyonával is felel (pro viribus felelősség, régi Ptk. 679.§ (1) bekezdés).

Mivel a hagyatéki hitelezői igény vonatkozásában a perlési határidő az életjáradéki szerződés megkötésekor még nem telt le, reális lehetősége volt annak, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant érintő követelést érvényesíti a jogosult. A II. rendű alperes jogi képviselőjének minderről meg kellett volna győződnie: rá kellett volna kérdeznie, hogy az életjáradéki szerződés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatos hagyatéki terhek kiegyenlítést nyertek-e vagy más ok miatt nem állnak fenn. Életjáradéki szerződés esetén (az annak alapján létrejövő személyes jellegű, tartós jogviszonyra

is tekintettel) különösen lényeges, hogy a szerző fél (a II. rendű alperes) tisztában legyen a vele szerződő fél (a járadékos I. rendű alperes) vagyoni, jövedelmi és egyes személy viszonyaival.

A kifejtettekből következően a II. rendű alperes nem tekinthető jóhiszeműnek, hiszen a szerződéskötéskor a hagyatékátadó végzésből megbizonyosodott arról, hogy a hagyatékot tartozások terhelhetik, és a hagyatéki vagyon ismeretében arról is tudomást szerzett, hogy a szerződés a felperes kielégítési alapját érinti, elvonja. Mivel az életjáradéki szerződést és módosítását egységesnek kell tekinteni, a szerződés módosított tartalma már fedezetelvonó, hiszen az életjáradék havi 27.200 forintra leszállított összege nem szolgáltat kellő fedezetet a követelés kielégítéséhez.

A kifejtettek értelmében a Kúria a Pp. 275.§ (4) bekezdésében foglaltak szerint a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva, a jogszabályoknak megfelelő (a keresetnek helyt adó) új határozatot hozott.

A Kúria a Pp. 270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes alpereseket a felperes együttes (első- és másodfokú, valamint felülvizsgálati) költségének egyetemleges megfizetésére.

Az eredményes felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett kereseti illeték, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illeték egyetemleges megfizetésére kötelesek az alperesek az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 59.§ (1) bekezdésében, valamint a 74.§ (3) bekezdésére figyelemmel irányadó, a bírósági eljárásban a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet (Kmr.) 13.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján a lakóhelyük, illetve székhelyük szerint illetékes adóhatóság felhívására.

Budapest, 2014. szeptember 10.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. előadó bíró, Dr. Varga Edit s.k. bíró