

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla "G" pártfogó ügyvéd által képviselt felperesnek dr.Brezniczky Sándor ügyvéd által képviselt "A"Kft. I.r., "B" II.r., a "C" III.r., a "D"Zrt. IV.r., és az "E" Bt. V.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Veszprém Megyei Bíróság előtt folyamatba tett perében Veszprémben, 2007.évi június hó 4.napján 3.P.20.300/2007/10.szám alatt hozott ítélet ellen a felperes részéről 11 és 12.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezését megváltoztatja.

Megállapítja, hogy a felperes és néhai házastársa, mint jelzálogjog kötelezettek és az "F" Rt. mint jelzálogjog jogosult között 1996.június 24.napján a ...hrsz-ú ingatlant érintően jelzálogjog szerződés érvényesen nem jött létre.

Elrendeli a ...hrsz-ú ingatlanra a tulajdoni lap ... sorszáma alattszámú határozattal a "D" Zrt. IV.r. alperes, mint jogosult javára bejegyzett végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásból való törlését.

A IV.r. alperest ennek tűrésére kötelezi.

A jogerős határozat rendelkező részének az elsőfokú bíróság útján való megküldésével felhívja a ... Körzeti Földhivatalt, hogy az "D" Zrt. IV.r. alperes javára a fentiek szerint bejegyzett végrehajtási jogot az ingatlan-nyilvántartásból törölje.

Mellőzi a felperesnek az I.r. alperes részére fizetendő 1.700.000 (egymillió-hétszázezer) ft + ÁFA munkadíjban és 13.341 (tizenháromezer-háromszáznegyvenegy) ft költségben való marasztalását, valamint "G" pártfogó ügyvéd részére pártfogó ügyvédi díjat megállapító és ennek kiutalására vonatkozó, valamint a feljegyzett eljárási illeték állam általi viselésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezéseket.

Köteles az V.r. alperes 15 napon belül megfizetni a felperes részére összesen 1.000.000 ft első- és másodfokú perköltséget.

Köteles a IV.r. alperes 15 napon belül megfizetni a felperes részére összesen 15.000 (tizenötezer) ft első- és másodfokú perköltséget.

Köteles az V.r. alperes az állam részére az illetékügyben eljáró hatóság felhívására megfizetni 225.000 (kettőszázhuszonötezer) ft feljegyzett kereseti, valamint 900.000 (kilencszázezer) ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket, a IV.r. alperes 11.500 (tizenegyezer-ötszáz) ft feljegyzett kereseti, valamint 11.500 (tizenegyezer-ötszáz) ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A megyei bíróság az ítéletében elrendelte a ...hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a ...Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Illetékhivatala javára illetéktartozás és annak késedelmi pótlék járulékaira bejegyzett jelzálogjog és végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásból való törlését, ez iránt megkeresni rendelte a Körzeti Földhivatalt, a II.r. alperest mindennek tűrésére kötelezte.

Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasítva kötelezte a felperest az I.r. alperes javára 1.700.000 ft + ÁFA munkadíj és 13.341 ft készkiadás perköltségkénti megfizetésére.

A felperest képviselő pártfogó ügyvéd díját 24.000 ft-ban állapította meg, melynek kiutalására a megyei bíróság gazdasági hivatalát felhívva akként rendelkezett, hogy az előlegezett eljárási illetéket és pártfogó ügyvédi díjat az állam viseli.

Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a felperes és néhai házastársa, az I.r. alperes, valamint a perben már nem szereplő felek szerződésláncolatából azt látta megállapíthatónak, miszerint a szerződő felek szándéka arra irányult, a fiktív szerződésekkel olyan helyzetet teremtsenek, hogy a ...házaspár az ingatlanáért valamilyen módon vételárat kapjon. Ezt támasztják alá a Veszprémi Városi Bíróság előtt B.2122/1997.szám alatt folyamatban volt büntető eljárás adatai is.

Kétséget kizáróan megállapíthatóan látta, hogy a felperes és néhai házastársa, a per tárgyát képező az I.r. alperes megszerzését megalapozó megállapodást aláírta, annak tartalmával tisztában voltak.

Az I.r. alperes olyan magatartását, amely megalapozhatta volna a tévedést, megtevesztést, a felperes a rá háruló bizonyítási teher okán - erről a bíróság tájékoztatta is - meg sem kísérelte bizonyítani. "H" magatartása, melyről az I.r. alperesnek tudomása sem volt, pedig nem eredményezhette a szerződés érvénytelenségének megállapítását.

A felperes és néhai házastársa tisztában volt, tisztában kellett lennie azzal a ténnyel, hogy az I.r. alperes javára - részéről megállapítható jogellenes magatartása hiányában is - az okirat alapján jogalapítás történt.

Kiemelte, hogy önmagában az a körülmény, hogy a felperes és néhai házastársa visszament az okiratot szerkesztő néhai "I" ügyvédhez és az okiratot széttépték, a jogügylet létrejöttének megtörténtét nem tette semmissé, hiszen a visszavonó nyilatkozatot legkésőbb a visszavont nyilatkozattal egy időben meg kellett volna küldeni az I.r. alperesnek, illetőleg tudomására kellett volna azt hozni.

Azt a felperesi hivatkozást a bíróság nem fogadta el, hogy csak a büntető eljárás keretei között ismerte fel, hogy rá terheket ró a szerződés. Ezzel ellentétben állónak látta a személyes előadását, illetőleg azt a tényt is, hogy éppen a felperes és néhai házastársa érdekeinek biztosítására történtek különböző adásvételi szerződések készítése.

Rögzítette a megyei bíróság, hogy a peradatokból nem állapítható meg, hogy az I.r. alperesnek a kamatterhek mértéke tekintetében kifejezett véleményeltérése a felpereshez és néhai házastársához megküldésre került-e, miután azonban a megállapodásban a kamatteher kikötésre került és mértékére a Veszprém Megyei Bíróság jogerős ítélete szerint a Ptk. rendelkezései vonatkoznak, a megállapodás érvényes létrejöttére kihatással nem bír.

Rögzítette a megyei bíróság, hogy a III.r. alperes vonatkozásában a felperes helytállóan hivatkozott az 1990.évi XCIII.tv.79.§./2/ bekezdésében és a 80.§.b/pontjában foglaltakra. Miután a bíróság a "J" vevő javára kötött adásvételi szerződés érvénytelenségét megállapította, rendelkezett az ezzel kapcsolatos illetéktartozás és késedelmi pótlék járulékok vonatkozásában bejegyzett jelzálogjog és végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásból történt törléséről.

A IV.r. alperes tekintetében azt látta megállapíthatónak, hogy a végrehajtási jog bejegyzésekor az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszemű szerző volt és a felperes nem jelölte meg, mely jogcímen kéri a IV.r. alperes javára bejegyzett végrehajtási jog törlését, ezért a bíróság a felperes keresetét ebben a körben is elutasította.

Az ítélet keresetet elutasító rendelkezése ellen a felperes fellebbezett, annak megváltoztatása, keresetének történő helyt adás iránt.

Megismételve az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatát előadta, hogy 1996.június 24. napján nem fedezetet átadó megállapodást kívántak kötni, hanem a céljuk az volt, hogy az ingatlant értékesítsék. Mikor ezt észlelték még aznap felvették a kapcsolatot az okiratot szerkesztő "I" ügyvéddel, aki másnap reggel 8 órára az összes, az előző napon aláíró szerződő felet az irodájába behívta.

1996.június 25-én reggel az ügyvédnél a szerződési nyilatkozatát az előző napon aláíró mindegyik fél visszavonta, ezért az ügyvéd mindannyiuk jelenlétében a megállapodásokat széttépte. Azt a felvilágosítást adta, hogy az okirat megsemmisítésre került és a továbbiakban ezt úgy kell tekinteni, mint egy nem létező szerződést. Téves ily módon az ítélet indokolásának azon megállapítása, hogy a felperes és házastársa tépte volna össze a szerződést.

Ugyanekkor ugyanerre az ingatlanra készült egy adásvételi szerződés, amelyet a megyei bíróság a 3.P.21.552/2005/22.számú ítéletével jogerősen érvénytelennek nyilvánított.

Nem tudták azt, hogy nem valamennyi példány került összetépésre és az is tény, hogy a "F" Rt. mint hitelező a felperesi oldallal a vélemény eltérési nyilatkozatát nem közölte. Amennyiben ezt közli, úgy tudomást szerezhettek volna arról, hogy maradt még aláírt okirati példány. Ezért nem tudták a megállapodással kapcsolatos igényeiket huzamosabb ideig érvényesíteni, mert nem tudtak az okirat létezéséről.

Fenntartották azon előadásukat is, hogy a felperest és néhai férjét az "K" Kft. ügyvezetője "H" megtevesztette, szándékuk ugyanis az ingatlan eladására irányult, és arra, hogy a vételárhoz minél előtt hozzájussanak. Ezt "L" tanú, de magának "H"-nak a nyilatkozata is igazolja.

Kiemelte, hogy a ... ingatlan tehermentes volt, miután a megyei bíróság jogerősen az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződések érvénytelenségét

megállapította, így az időközben az ingatlanra bejegyzett, de az érvénytelen szerződésekre vonatkozó, az "D" IV.r. alperes javára bejegyzett végrehajtási jog is törlésre kell, hogy kerüljön.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet megfellebbezett rendelkezésének helybenhagyására irányult.

Előadta, hogy a felperes a P.20.071/1997.számú perben legkésőbb az 1997.március 5.napján tartott tárgyaláson tudomást kellett, hogy szerezzen a jelen perbeli jelzálogjog szerződésről és arról, hogy annak példányai egyrészt az "F" Kft.-nél, másrészt pedig a földhivatalnál is megtalálhatók. Az ottani perben az ellenkérelemben nem hivatkozott arra, hogy a megállapodás összetépesre, megsemmisítésre került. Nem történt megtévesztés, tévedésbe ejtés a felperes felé a szerződés megkötésekor, a felperes a megtámadási határidőt kikéste: a felperes legkésőbb 1997.március 5-én kellett, hogy felismerje az állítólagos megtévesztést, illetőleg tévedésbe ejtést.

Az ítéltábla a Pp.249.§./2/ bekezdése értelmében részbizonyítás keretében beszerezte a perbelihrsz.-ú ingatlan teljes tulajdoni lap másolatát, melyből megállapíthatóan az I.r. alperesi jogelőd, illetve az I.r. alperes többször is megkísérelte ugyan a perbeli szerződés alapján a jelzálogjog bejegyzést, azonban a kérelmet a földhivatal mindannyiszor elutasította. Megállapítható volt továbbá, hogy a III.r. "D" Zrt. javára 190.020 ft főkövetelés és járulécai erejéig az ingatlant végrehajtási jog terheli (...sz.határozat).

A szintén megkeresett ... Körzeti Földhivatal közlése szerint (Pf.11.) az iménti végrehajtási jog bejegyzésére "M" önálló bírósági végrehajtósorszámú megkeresése nyomán került sor, a végrehajtás "J"vel az akkori bejegyzett tulajdonossal (1/1) szemben folyt.

Mindezekre tekintettel az ítéltábla a megyei bíróság által megállapított tényállást kiegészítette.

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a Pp.253.§./3/ bekezdése értelmében a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között felülbírálvá megállapította, hogy a fellebbezés alapos.

A megyei bíróság a perben a bizonyítási eljárást lefolytatta, azonban a bizonyítékok helytelen értékeléséből következően részben téves tényállást állapított meg, az abból levont jogi következtetése ezért szintén téves.

Tévesen állapította meg a megyei bíróság a tényállásban (3.P.20.300/2007/10.sz. ítélet 5.oldal 1.bekezdés) hogy csupán a felperes és néhai házastársa tépte volna szét az okiratot.

Ezzel szemben a Veszprémi Városi Bíróság 6.B.2122/1997/55.számú jogerős ítéletének tényállásából (4.oldal 2.bekezdés, 7.oldal alulról 2.bekezdés, 8.oldal, 11.oldal) egyértelműen megállapítható, hogy a jelzálogjog alapítási szerződés „széttépésénél” úgy a közreműködő ügyvéd, mint a szerződést 1996.június 24-én jegyző valamennyi fél 1996.június 25-én jelen volt, azt együttesen semmisítették meg. A megsemmisítés oka pedig az volt, hogy a felperesi oldal akarata nem jelzálogjog alapításra, hanem adásvételre irányult, ezzel "H" is tisztában volt, a vételárra a felperesi oldalnak a felperes néhai házastársa gyógyíttatására volt szüksége. Ezt az egyértelmű akaratot támasztja alá az a tény is, hogy a jelzálogjog alapító szerződés megsemmisítésével egyidejűleg adásvételi szerződést kötöttek a felek a perbeli ingatlanra.

A Ptk.205.§./1/ bekezdése szerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. Mivel az 1996.június 24-i jelzálogszerződés megkötésekor a felperesi oldal akarata adásvételi szerződés megkötésére irányult, ezzel szemben "H" a "K" Kft. javára jelzálogjogot kívánt a felperesek ingatlanára alapítani, így akarategyezőségről nem lehet beszélni, melyből következően az 1996.június 24-én kelt szerződés nem jött létre.

Az, hogy az ismert szerződési példányok megsemmisítése után "H"-nál maradt még meg nem semmisített példány és ezt a "F" Rt-nek megtévesztő módon megküldte (Veszprémi Városi Bíróság 6.B.2122/1997/55.sz.) ilyen szerződés létrehozására irányuló felperesi akarat hiányában ajánlatként értékelni nem lehet, melyből következően a jelen helyzetre az ajánlat visszavonására vonatkozó szabályok nem alkalmazhatóak.

A felperes és néhai házastársa, valamint "H" között az 1996.június 24-i irat megsemmisítése után 1996.június 25-én kötött adásvételi szerződés nyomán, a szerződési lánc végén a "K" Kft. mint eladó és "J" mint vevő között 1996.augusztus 24.napján létrejött adásvételi szerződés alapján "J" tulajdonjogát a perbeli ingatlanra bejegyezték, azonban a szerződések érvénytelenségét a Veszprém Megyei Bíróság jogerősen megállapította, melynek következtében "J" tulajdonjogát 2007.február 28.napján a ... Körzeti Földhivatal a 33808/2/2007.számú határozatával törölte.

Azonban a köztes időszakban "J" ellen indult végrehajtási jog bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

A végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatot a felperesek részére - hiszen akkor már nem voltak az ingatlannak ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosai - nem kézbesítették így az Inytv.63.§./2/ bekezdése alapján a törlési igény határidőben előterjesztettnek minősül.

Mivel pedig "J" tulajdonjoga bejegyzése alapjául szolgáló ügylet érvénytelen volt, a felpereseknek az Inytv.62.§./1/ bekezdés a/pontjára alapított törlési keresete is alapos.

Mindezekre figyelemmel az ítéltábla a Pp.253.§./2/ bekezdése alapján - figyelemmel a Pp.253.§./3/ bekezdésére - megváltoztatta.

A földhivatal felhívása az Inytv.26.§./8/ bekezdésén alapul.

A megváltoztató rendelkezések folytán pervesztessé vált V.r. alperes a Pp.78.§./1/ bekezdése és a 6/1986/VI.26./IM. rendelet 13.§./2/ bekezdése alapján köteles a P.21.751/2003.számú perben a költségjegyzékben még szereplő feljegyzett 225.000 ft kereseti, valamint 900.000 ft feljegyzett fellebbezési, a IV.r. alperes 11.500 ft feljegyzett kereseti, valamint 11.500 ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket megfizetni.

A pervesztessé vált V. és IV.r. alperesek szintén a Pp.78.§./1/ bekezdése alapján kötelesek a felperes költségmentessége folytán kirendelt pártfogó ügyvéd 7/2002/III.30./IM. rendelet 5.§./3/ bekezdése, illetve a 32/2003/VIII.22./IM. rendelet 1.§./1/ bekezdése, 3.§./1/ és /2/ bekezdése és /5/ bekezdése alapján felperesi perköltségként megállapított díját megfizetni.

Győr, 2008. évi augusztus hó 28. napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
sk.
a tanács elnöke

Dr.Lezsák József sk.

előadó bíró

Dr.Vass Mária

bíró