

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Újvári Tamás ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Gulyás Gábor ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű, a dr. Kovács Csaba ügyvéd által képviselt III. rendű, a IV. rendű, az V. rendű és a VI. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Pest Megyei Bíróság 2008. június 18. napján meghozott, 22.P.25.473/2006/28. számú ítélete ellen, a felperes részéről 29. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I-II. rendű alpereseknek 15 napon belül 200.000 (kettőszázezer) forint másodfokú perköltséget, továbbá térítsen meg az államnak felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az ... helyrajzi számú ingatlannak a felperes volt a tulajdonosa. A felperes a tulajdonjogát 1982-ben ajándékozással szerezte. A felperes 2003. július 31-én

kölcsön- és jelzálogszerződést kötött az V. rendű alperessel. Az V. rendű alperestől 6.500.000 forint kölcsönt vett fel évi 19,5%-os kamatra; a kölcsön visszafizetésének biztosítékaul jelzálogjoggal terhelte meg az ... helyrajzi számú ingatlant. A kölcsön folyósítása 2003. augusztus 5. napján történt meg. A kölcsönt visszafizetnie a felperesnek 2003. novemberétől 2004. június 30-ával bezárólag négy részletben kellett. A kölcsön- és jelzálogszerződést közjegyzői okiratba foglalták. A perbeli ingatlant a felperes korábban már több ízben megterhelte jelzálogjoggal. Az V. rendű alperessel történt szerződéskötéskor az ingatlant csak az ... Bank Nyrt. javára 5.000.000 forint kölcsön visszafizetésének biztosítására alapított jelzálogjog terhelte. Ezt a jelzálogjogot 2003. augusztus 12-én törölték; az V. rendű alperes jelzálogjogának bejegyzése 2003. augusztus 1-én történt meg.

A felperes a szerződés szerinti törlesztési kötelezettségének nem tett eleget, az V. rendű alperes ezért a kölcsönszerződést 2004. január 12-én felmondta. A Dabasi Városi Bíróság 2004. február 4-én a közjegyzői okirat záradékolásával végrehajtást rendelt el az ingatlanra. A felperes kérelmére 2004. március 31-ig az V. rendű alperes fizetési haladékokat, majd e határidő eredménytelen elteltét követően további egy hónap halasztást adott. A halasztás tartama alatt a végrehajtás szünetelt. A felperes 2004. november 5-én 3.500.000 forintot fizetett a tartozására, és halasztást kért 2005. február 5-ig. Az V. rendű alperes a fizetési halasztáshoz hozzájárult. Mivel a felperes a fizetési kötelezettségének nem tett eleget, az V. rendű alperes kérte a végrehajtási eljárás folytatását. A végrehajtó 2005. március 21-ére árverést tűzött ki. Az ingatlan becsértékét 20.000.000 forintban állapította meg, az árverésen az ingatlant 14.000.000 forint árverési vételár ellenében a IV. rendű alperes vette meg. Az V. rendű alperes követelésének, a végrehajtási költségeknek kiegyenlítése után fennmaradó összeget a végrehajtó a felperesnek kifizette. Az V. rendű alperes utóbb az úgynevezett kényszerhosszabbítási díjat a felperesnek visszafizette. Az árverési vételárból így a felperesnek 2.191.000 forint jutott. A felperes az árverés szabálytalansága miatt végrehajtási kifogással élt. A végrehajtási kifogását a Dabasi Városi Bíróság 2005. május 12-i 1404-7.Vh.85/2004/7. számú végzésével elutasította. Az árverési vevő IV. rendű alperes 2005. szeptember 21-én megkötött adásvételi szerződéssel 14.000.000 forint vételár ellenében az ingatlant eladta a III. rendű alperesnek. A III. rendű alperes pedig 2006. október 27-én kelt adásvételi szerződéssel az I. és II. rendű alpereseknek adta el az ingatlant 17.500.000 forint vételár ellenében. Az I. és II. rendű alpereseknek a vételárhoz nyújtott kölcsön biztosítására az V. és VI. rendű alperesek javára bejegyzett jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásból 2007. február 14-én törölték.

A felperes keresetében kérte az V. rendű alperessel kötött kölcsön- és jelzálogszerződése érvénytelenségének megállapítását uzsora címén. Állította, hogy az V. rendű alperes a szerződést a szorult helyzetét kihasználva kötötte meg, és aránytalan előnyhöz is jutott a szerződéssel, mert a kölcsönösszegből 500.000 forintot kezelési költség címén előre levont, és további aránytalan előnyt jelentett a számára az is, hogy a cég tulajdonosai a IV. és III. rendű alperesek az ingatlan tulajdonjogát megszerezhették, azután azt 17.500.000 forintért értékesíthették.

Kérte a III-IV. rendű alperesek, valamint a III. és I-II. rendű alperesek közötti adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását és az I-II. rendű alperesek tulajdonjogának törlését is.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. A döntését a következőkkel indokolta: Az uzsora Ptk. 202. §-ában szabályozott feltételei nem valósultak meg. A felperes, akit a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a bizonyítás terhelt, legalábbis ezeket a feltételeket nem bizonyította. Az V. rendű alperes a felperes személyi körülményeit nem vizsgálta, a felperesnek még a jövedelmét sem kellett igazolnia; a kölcsönt a jelzálog biztosítékra tekintettel kapta, így az, hogy az V. rendű alperes a kölcsönt a felperes szorult anyagi helyzetét kihasználva nyújtotta volna, nem állapítható meg. Arra nézve, hogy az árverést miért tartotta szabálytalannak, és az ezt követően létrejött adásvételi szerződéseket miért tekintette érvénytelennek, a felperes határozott előadást külön bírói felhívás ellenére sem tett.

A felperes az első fokú ítélet megváltoztatását és a keresetének helyt adó ítélet meghozatalát kérte. A fellebbezésének indokait nem adta elő.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az első fokú ítélet helybenhagyására irányult.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból helytálló jogi következtetést is vont le, az ítéltábla ezért az első fokú ítéletet a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján helyes indokainál fogva hagyta helyben és azokra ezúttal csak hivatkozik. A fellebbezés kapcsán a következőkre mutat rá:

A felperes az I-II. rendű alperesek ellen eredményes törlési keresetet akkor sem indíthatott volna, ha az uzsorát bizonyítja, és az V. rendű alperessel kötött kölcsön- és jelzálogszerződése érvénytelenségének megállapítására lehetőség lett volna.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 63. § (2) bekezdése akként rendelkezik, hogy „azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet a kézbesítéstől számított hatvan nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani, ha kézbesítés nem történt.”

Az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzését elrendelő 2005. augusztus 8-án kelt földhivatali határozatot a határozat iratokhoz csatolt másolata szerint a felperes részére kézbesítették. A felperes így az ingatlanon ellenérték fejében jóhiszeműen szerző személyek ellen törlési keresetet a határozat kézbesítésétől számított 60 nap alatt indíthatott volna. Ez a határidő az I-II. rendű alperesek tulajdonszerzéséig nyilvánvalóan eltelt. Az I-II. rendű alperesekkel szemben így törlési keresetet a

felperes már akkor sem indíthatott volna, ha az árverési vevő IV. rendű alperes, valamint a tőle szerző III. rendű alperes rosszhiszemű volt. Az I-II. rendű alperesek rosszhiszeműségét pedig maga a felperes sem állította.

A sikertelenül fellebbező felperes köteles a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az I-II. rendű alperesek fellebbezési perköltségét, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján, az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket is megfizetni. A III-VI. rendű alpereseknek a fellebbezési eljárásban megtérítendő költsége nem keletkezett.

, 2009. február 25.

. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Szücs József s. k. előadó bíró, Dr. Németh László s. k. bíró