

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Sztanó Judit ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek, a ... Gazdasági és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság által képviselt I. rendű, a dr. Korecz Zoltán ügyvéd által képviselt II. rendű alperesek ellen, szerződésszegés iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2009. február 11. napján meghozott, 3.KP.631.894/2005/64. számú részitélete ellen, az I-II. rendű felperesek részéről 66. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részitéletét helybenhagyja.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek közös tulajdona volt a 'B' helyrajzi számú ingatlan és a rajta lévő társasház, melyben három lakás és öt raktár megnevezésű, önálló ingatlan volt. A társasházi egységeket a **bank** 2.700.000 forint kölcsönkövetelés biztosítására jelzálogjoggal terhelte. Az ingatlan tulajdoni törzslapján pedig a Budapest III. Kerületi Önkormányzat védetté nyilvánítási kérelme volt széljegyezve.

A felperesek 2004. június 30-án adásvételi előszerződést kötöttek az I. rendű alperessel. Az előszerződésben kikötötték, hogy a végleges adásvételi szerződést akkor fogják megkötni, ha a tulajdoni törzslapról és a tulajdoni különlapokról a korlátozásra, illetve a teherre vonatkozó bejegyzéseket törlik, az épületre az építési hatóság jogerős bontási engedélyt ad, majd a vevő részére 10 darab lakásból és 10 darab gépkocsi beállóból álló épület építésére az építési engedélyt is kiadja.

A jelzálogjog jogosultja 2004. július 5-én a jelzálogjoga törléséhez a hozzájárulását megadta. A bontási engedély 2005. októberében jogerőre emelkedett.

Az I. rendű alperes a beruházást kölcsönből szándékozott megvalósítani. Mivel építési engedély hiányában banktól kölcsönt nem kaphatott, az előkészítő munkák költségeire ezért 2004. nyarán 30.000.000 forintos kölcsönt vett fel dr. R. G.-tól.

A felperesek 2005. január 20-án az előszerződésüket módosították. A szerződésmódosítás szerint a végleges adásvételi szerződés megkötésének nem feltétele a jogerős építési engedély. A vételárat 60.000.000 forintban határozták meg, melyet úgy lett volna köteles az I. rendű alperes teljesíteni, hogy a felépítendő társasházban két lakás és két gépkocsi beálló tulajdonjogát ruházza át a felperesekre és ezeket 30.000.000 forintos értékben számolják el a vételárba; a fennmaradó vételárat az I. rendű alperes készpénzben fizeti meg. Az I. rendű alperes a pénzben teljesítendő vételárrészből a 2004. június 30-án megkötött adásvételi előszerződés biztosítására már átadott 3.000.000 forint foglalo beszámítása után fennmaradt 27.000.000 forintot a szerződésben meghatározott részletekben és időpontokban fogja megfizetni. Az előszerződés módosítását tartalmazó okirat aláírásával egyidejűleg a felperesek további 1.500.000 forintot vettek át az I. rendű alperestől. Az I. rendű alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlan birtokba adásakor a vételárból 1.500.000 forintot fog megfizetni. Az ingatlan birtokba adása és az ekkor esedékes vételárrész megfizetése 2005. február 7-én megtörtént. Az I. rendű alperes bejelentette az építési hatóságnak, hogy a bontást 2005. február 8-án megkezdzi.

A végleges adásvételi szerződést a felperesek és az I. rendű alperes 2005. március 18-án kötötte meg. Ebben megállapították, hogy a társasházat lebontották; a bontás megtörténtének bejelentését az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz a felperesek kötelezettségévé tették, a vételárat 62.823.000 forintban állapították meg. A vételártartozás fejében az I. rendű alperes 3 lakás és 3 gépkocsi beálló tulajdonjogának átruházására vállalt kötelezettséget. A felperesek 2005. március 29-én vételár követelésükre 2.500.000 forintot vettek át az I. rendű alperestől.

Az I. rendű alperes ügyvezetője, M. J. 2005. május 2-án az adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt okiratot írt alá, melyben vállalta, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését követő 3 munkanapon belül közjegyző előtt tartozást elismerő nyilatkozatot tesz és kötelezettséget vállal arra, hogy ha az építendő lakásokra már megkötött adásvételi szerződésben megjelölt ideig a lakások birtokba adása nem történik meg, a vételár fizetési kötelezettségének eleget tesz; ellene a közjegyzői okirat záradékolásával bírósági végrehajtás indulhat.

2005. május 10-én kelt 20.003/203/2008. számú határozatával a Budapesti III. Kerületi Földhivatal a 'B' helyrajzi számú ingatlanra az I. rendű alperes tulajdonjogát bejegyezte.

Az I. rendű alperes 2005. május 10-én kölcsönszerződést kötött a II. rendű alperessel. E szerint a II. rendű alperes 39.000.000 forint kölcsönt adott az I. rendű alperesnek, amelyet az I. rendű alperes 2005. október 31-ig köteles visszafizetni. Az alperesek a kölcsönszerződésben a II. rendű alperes javára a kölcsön visszafizetésének biztosítására jelzálogjogot és vételi jogot alapítottak. A szerződésük közjegyzői okiratba foglalása is megtörtént.

A Budapesti III. Kerületi Földhivatal a vételi- és jelzálogjogot a 173102/1/2005. számú határozatával a 2005. május 11-én érkezett kérelem alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

A felperesek arra hivatkozva, hogy az I. rendű alperes a szerződéses kötelezettségét nem teljesítette, 2005. szeptember 15-én kérték a tulajdonjoguk visszajegyzését és a II. rendű alperes jelzálogjogának, valamint vételi jogának törlését.

A földhivatal a kérelmet elutasította; a határozatát a másodfokú hatóság helybenhagyta.

A felperesek tulajdonjoguk helyreállítására és a II. rendű alperes vételi, valamint jelzálogjogának törlésére irányuló keresetüket több jogcímre alapítva terjesztették elő.

Hivatkoztak arra, hogy az I. rendű alperessel 2005. március 18-án megkötött adásvételi szerződéstől az I. rendű alperes késedelme miatt jogszerűen álltak el. Az elállásuk az adásvételi szerződést felbontotta, aminek következménye az eredeti állapot helyreállítása. Mivel az elállásuk az adásvételi szerződést, megkötésére visszamenő hatállyal szüntette meg, az I. rendű alperes rendelkezési jogának hiányában az alperesek szerződése is semmis.

Semmis az alperesek szerződése azért is, mert a jó erkölcsbe ütközik, ugyanis a II. rendű alperes a kölcsön- és jelzálogszerződés megkötésekor tudta, hogy az I. rendű alperes a kötelezettségeit velük szemben még nem teljesítette.

Megalapozott a keresetük azért is, mert az alperesek a rosszhiszeműen kötött szerződésükkel nekik jogellenesen kárt okoztak és a kártérítési felelősségük alapján az eredeti állapot helyreállításának van helye.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes azzal védekezett, hogy a felperesek tudtak a kölcsönfelvételtől és arról is, hogy annak biztosítására vételi és jelzálogjogot alapítottak.

A II. rendű alperes pedig védekezésül arra hivatkozott, hogy a jogait az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerezte.

Az első fokú bíróság részítéletével a keresetet az alperesek szerződésének érvénytelenné nyilvánítása és a II. rendű alperes vételi és jelzálogjogának törlésére irányuló részében elutasította.

A döntését a következőkkel indokolta:

A felperesek az I. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájárultak azt megelőzően, hogy az I. rendű alperes a maga szerződéses kötelezettségeit teljesítette volna; az I. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is megtörtént. Az I. rendű alperes a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével az ingatlannal való rendelkezési jogosultságot is megszerezte, ezért a II. rendű alperessel kötött jelzálog- és vételi jogot alapító szerződését a rendelkezési jogának hiánya miatt nem lehet érvénytelennek tekinteni. Egyébként is téves a felpereseknek az a jogi

álláspontja, hogy az elállásukkal a vevő I. rendű alperesnek a tulajdonszerzését követően kötött szerződése érvénytelenné váltak.

Jóerkölcsbe ütközőnek az a szerződés minősül, amelyet jogszabály nem tilt ugyan, de a szerződés tárgya, tartalma, a szerződéssel elérni kívánt cél, az általánosan elfogadott erkölcsi normákkal vagy szokásokkal nyilvánvalóan ellentétes. Az a körülmény, hogy az I. rendű alperes az ingatlant megterhelte, mielőtt az adásvételi szerződésből eredő kötelezettségeit teljesítette volna, nem tekinthető jóerkölcsbe ütköző magatartásnak akkor sem, ha a II. rendű alperes tudott arról, hogy az I. rendű alperesnek még tartozása áll fenn a felperesekkel szemben. A felpereseknek viszont tudomása volt arról, hogy az I. rendű alperes a beruházást hitelből kívánja megvalósítani, éppen ezért engedték meg az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését mielőtt a vételárat kiegyenlítette volna. Az ingatlan megterhelésével így a felpereseknek számolniuk kellett.

Nem állapítható meg az sem, hogy az alperesek a szerződésükkel a felperesek adásvételi szerződéstől való elállásából eredő igényeit kívánták meghiusítani. Az alperesek szerződéskötésekor az I. rendű alperes még nem volt késedelemben. A jogerős építési engedélyt még nem kapta meg, így az alpereseknek nem kellett számolniuk azzal, hogy a felperesek az elállási jogukat fogják gyakorolni. Annak a körülménynek, hogy az I. rendű alperes utóbb a II. rendű alperestől felvett kölcsönösszeget nem a felperesekkel kötött szerződés teljesítésére fordította, az alperesek szerződésének érvényessége szempontjából nincs jelentősége.

Minthogy az alperesek jelzálogjogot és vételi jogot alapító szerződése nem volt érvénytelen, a II. rendű alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szóban forgó jogainak törlésére az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján nem volt lehetőség.

A felperesek fellebbezésükben az első fokú részítélet megváltoztatását és az alperesek „kölcsönszerződése érvénytelenségének” megállapítását és a II. rendű alperes jelzálog, valamint vételi jogának ingatlan-nyilvántartásból való törlését kérték.

Azzal érveltek, hogy az I. rendű alperessel kötött adásvételi szerződéstől jogszerűen álltak el, az elállásuk folytán az adásvételi szerződés megkötésére visszamenő hatállyal megszűnt. Az I. rendű alperes idő közben történt rendelkező cselekményei ezért a Ptk. 112. § (1) bekezdésére figyelemmel, a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján, mint jogszabályba ütköző jogcselekmények, érvénytelenek.

A II. rendű alperes tudott arról, hogy az I. rendű alperesnek nem teljesített kötelezettségei állnak fenn velük szemben. A II. rendű alperesnek számolnia kellett azzal, hogy az I. rendű alperes nem teljesítése esetén az elállási jogukkal fognak élni. Megállapítható így, hogy az alperesek a szerződésükkel az ő jogukat akarták meghiusítani, ezért a szerződésük a jóerkölcsbe ütközik és ezért is semmis.

Előadták, hogy az I. rendű alperesi ügyvezető bűnösségét a Fővárosi Bíróság sérelmükre elkövetett, különösen nagy kárt okozó csalás bűntettében megállapította.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem alapos.

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

A fellebbezés kapcsán csak a következőkre mutat rá:

A felperesek a tulajdonjog bejegyzési engedélyt az I. rendű alperesnek kiadták. Az I. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörtént, az I. rendű alperes így az ingatlan tulajdonosává vált és azzal szabadon rendelkezhetett.

A Ptk. 319. § (3) bekezdése kimondja, hogy „a szerződés felbontása esetében a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.”

Az adásvételi szerződéstől való elállás, tehát az adásvételt felbontja ugyan és a következménye az eredeti állapot helyreállítása, de a tulajdon átruházást nem teszi meg nem történné. Az adásvételi szerződés közös megegyezéssel vagy jogszerű elállással történt felbontása csupán kötelezettséget keletkeztet a felbontott szerződés alapján teljesített szolgáltatások visszaszolgáltatására. Az eredeti állapot helyreállításának következményeként tehát az eladó az adásvételi szerződéssel átruházott dologán ismét tulajdont szerez. Az adásvételi szerződéstől való elállás az adásvétel tárgyát képező dolog átruházására vállalt kötelezettség okát (causáját) szünteti meg visszamenőleges hatállyal, de nem a kötelezettségvállalás teljesítéseként történt, a tulajdonjog átszállását eredményező átadást (traditiót), ami ingatlan esetében a bekebelezési engedély kiadása és annak a bejegyzési kérelemmel a földhivatalhoz való benyújtása. Az I. rendű alperest mindaddig az ingatlan tulajdonosának kell tekinteni, amíg az ingatlan-nyilvántartás tulajdonosként őt tünteti fel. A II. rendű alperes a jogait az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében, jóhiszeműen szerezte, ezért az ő jogai törlésének nincs helye. A II. rendű alperes jogszerzésekor egyébként a felperesek még az elállási nyilatkozatukat sem közölték az alperessel.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat és az eset összes körülményeit helyesen mérlegelve, kellő indokát adta annak, hogy az alperesek szerződése miért nem irányult a felperesek jogainak kijátszására, és miért nem ütközött a jóerkölcsbe, illetve a II. rendű alperes miért nem tekinthető rosszhiszemű jogszerzőnek.

A részítélet hozatalára tekintettel az ítéletábra a perköltségről nem határozott, ezért a Pp. 77. §-a értelmében a perköltségviselésről az eljárást befejező határozatában kell határozni az elsőfokú bíróságnak.

Budapest, 2009. október 14.

. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Szücs József s. k. előadó bíró, Dr. Fülöp Györgyi Mária s. k. bíró