

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Bitó András ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a személyesen eljáró dr. I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, dr. II.rendű alperes neve (u.o.) II. rendű, a ... Zrt. III. rendű, a dr. Babus László ügyvéd által képviselt III.rendű alperes neve IV. rendű és a Mihályi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Mihály Róbert ügyvéd) által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) V. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2009. február 6. napján kelt 20.P.21.140/2006/25. számú ítélete ellen az V. rendű alperes részéről 26. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezéseit nem érinti, fellebbezett rendelkezését akként változtatja meg, hogy az V. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet elutasítja, és mellőzi a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal megkeresését a tulajdoni lapon III/5. sorszám alatt bejegyzett vételi jog és III/8. sorszám alatt bejegyzett jelzálogjog törlése iránt; mellőzi továbbá az V. rendű alperes perköltség és illetékfizetési kötelezettségét azzal, hogy az állam 316.000 (Háromszáztizenhatezer) forint le nem rótt kereseti illetéket visel.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 nap alatt - az V. rendű alperesnek 200.000 (Kettőszázezer) forint plusz áfa összegű együttes első- és másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 459.000 (Négyszázötvenkilencezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes korábbi és jelenlegi lakásául szolgáló ... hrsz.-ú kétszobás lakásingatlan 1983-tól 1999-ig a felperes és ...-én elhunyt férje, ... egyenlő arányú tulajdonaként volt nyilvántartva. ... halála után hagyatéki eljárást nem folytattak le, a kiadott öröklési bizonyítvány szerint törvényes örököse a felperes.

Az ingatlanra vétel jogcímén 1999. március 25-étől kezdődő hatállyal bejegyezték az I-II. rendű alperesek személyenkénti 1/2 hányadú tulajdonjogát azon az 1998. február 16-ai keltezésű adásvételi szerződésen alapulóan, amely szerint a felperes és ... 2.100.000 forintért eladták az ingatlant az I-II. rendű alpereseknek, vállalva, hogy azt 1999. április 15-éig birtokukba adják. A visszadátumozott szerződést hozzávetőlegesen egy évvel később, 1999-ben kötötték meg, úgy, hogy az akkorra már elhunyt ... nevét is a felperes írta alá. A szerződő felek szándéka valójában nem adásvételi, hanem életjáradéki szerződés létrehozására irányult, amely szerint az I-II. rendű alperesek havi 20.000 forint járadék megfizetését vállalták. A szerződés alapján az I-II. rendű alperesek tényleges megállapodásuk szerint két éven keresztül összesen 280.000 forint életjáradékot fizettek meg, ezután a járadékfizetéssel felhagytak.

Az I-II. rendű alperesek a 2000. augusztus 15-én megkötött kölcsönszerződés szerint összesen 2.550.000 forintot kölcsönöztek a III. rendű alperestől. A kölcsön erejéig az ingatlan tulajdoni lapjának III/4. helyére jelzálogjogot jegyezték be a bank javára, azt feltüntetve, hogy a bejegyzés ... számú határozattal történt. A 2001. február 13-án meghozott határozat szerint azonban csak vételi jog bejegyzéséről rendelkeztek, amit 2004. február 15-éig fennállóan jegyezték be a bank javára az akkor már I-II. rendű alperesek tulajdonaként nyilvántartott ingatlant terhelően. Engedményezés folytán 2005-ben a vételi és jelzálogjog jogosultjaként a III. rendű alperes helyett 2003. augusztus 19-étől kezdődő hatállyal, az eredeti ranghelyen, a megelőző zárlat törlésétől függően az V. rendű alperest jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba; az I. rendű alperes 1/2 tulajdoni hányadára ugyanis 2002-ben 20.000.000 forint és járadékai erejéig bűnügyi zárlatot jegyezték be a IV. rendű alperes javára.

A felperes keresetében több jogcímen kérte az 1998. február 16-ai keltezésű adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását. Először is arra hivatkozott, hogy a tényleges aláíráskor férje már meghalt, ezért tulajdonjogával sem rendelkezhetett. Egyébként pedig a szerződésre írt dátumot megelőző hónapban, 1998. január 13-án az ingatlant eladták másnak, név szerint ...nak, akivel a szerződésüket csak később bontották fel, amelynek következtében a korábbi vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének széljegyét csak a perbeli szerződés megkötése után törölték a tulajdoni lapról. Másodsorban perbeli adásvételi szerződés színlelttség miatti semmisségére hivatkozott, hangsúlyozva, hogy a leplezett életjáradéki szerződés nem ment teljesezésbe, ezért annak a megszüntetését kérte. A III. rendű alperessel szemben keresetét a 2006. október

10-én beadott beadványában terjesztette ki, majd őt a perből elbocsátotta, és jogutódjaként az V. rendű alperest vonta perbe, azt kérve, hogy a bíróság állapítsa meg „a jogügylet ex tunc érvénytelenségét” és rendelkezék a jelzálogjog és vételi jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséről.

Az I. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő. A II. rendű alperes bejelentette, hogy elszámolás mellett nem ellenzi az eredeti állapot helyreállítását, mert valóban életjáradéki szerződés megkötésében állapodtak meg a felperessel. A IV. rendű alperes ellenkérelme az elutasításra irányult. Az V. rendű alperes ugyancsak a kereset elutasítását kérte, arra hivatkozva, hogy az adásvételnek nevezett színlelt szerződés leplezett tartalma szerint életjáradékiként is elbírálnak. Rámutatott, hogy a tulajdonjog megszerzésénél a kétszeres eladásnak nincsen jelentősége, tekintve, hogy a korábbi vevő nem lépett birtokba, és tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba sem jegyezték be. Kifejtette, hogy a felperes vele, mint jóhiszemű jogszerzővel szemben, igényét nem érvényesítheti, mivel a felperest megillető tulajdonjogot már törölték az ingatlan-nyilvántartásból.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az 1998. február 16-ai keltezésű adásvételi szerződés érvénytelen, és elrendelte az eredeti állapot helyreállítását kötelezve a felperest arra, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-II. rendű alpereseknek személyenként 140.000 forintot az átvett életjáradék fejében. Megállapította továbbá, hogy az I-II. rendű alperes, valamint az V. rendű alperesi jogelőd között létrejött jelzálogjogot és vételi jogot alapító szerződések is érvénytelenek. Megkereste az illetékes földhivatalt az iránt, hogy az I-II. rendű alperesek tulajdonjoga helyébe jegyezze be a felperes tulajdonjogát a perbeli ingatlanra, fele részben vétel, fele részben pedig öröklés jogcímén. Felhívta a földhivatalt a vételi jog, a jelzálogjog és a bűnügyi zárlat törlésére is. Az I. rendű alperest 730.000 forint plusz 20% áfa összegű perköltség, a IV-V. rendű alpereseket pedig személyenként 255.000 forint plusz 20% áfa megfizetésére kötelezte a felperes részére. Az I. rendű alperest 584.000 forint, az V. rendű alperest pedig 292.000 forint le nem rótt kereseti illeték megfizetésére kötelezte, megállapítva, hogy a IV. rendű alperes személyes illetékmentessége folytán további 292.000 forint le nem rótt illetéket az állam visel. Ítélete indokolása szerint, a tényleges szerződéskötés időpontjában ..., korábban bekövetkezett halála miatt, már nem rendelkezhetett tulajdonjoga eladásáról, ami személye vonatkozásában a szerződés részleges érvénytelenségét idézte elő. A felperes viszont a tulajdonjogát egy korábbi szerződéssel már elidegenítette, amely szerződés csak a perbeli megkötése után került megszüntetésre, ezért az aláíráskor már a felperes sem volt az ingatlan tulajdonosa, így az átruházásáról sem rendelkezhetett volna. Az adásvételi szándékot egyébként is színlelték, amelynek következménye szintén a semmisség. Azzal életjáradéki szerződést lepleztek, abban vállalt kötelezettségüket azonban az I-II. rendű alperesek nem teljesítették, ezért a szerződés célja nem valósítható meg, minek következtében megszüntetésének is helye lehet. Az érvénytelen szerződés alapján az I-II. rendű alperesek nem szerezték meg a tulajdonjogot, ezért a Ptk. 200. § (2) bekezdésébe ütközik a vételi jogra, valamint a jelzálogjogra vonatkozóan létrejött szerződés is. Az érvénytelenség

jogkövetkezményeként rendelkezett az adásvételi szerződést megelőző eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításáról, kötelezve a felperest a szerződés alapján felvett pénzbeli szolgáltatás visszafizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az V. rendű alperes fellebbezett elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, míg másodlagosan a kereset elutasításával, megváltoztatását kérte. Harmadlagosan azt kérte, hogy az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a bíróság kötelezze a felperest az érvénytelen szerződés megkötéséből eredő kára megtérítésére, amelynek összegét a jelzálogjoggal biztosított tartozás összegével egyezően jelölte meg. Másodlagos fellebbezési kérelme indokaként hivatkozott az érdemi ellenkérelmében már előadottakra, kiegészítve azzal, hogy a III. rendű alperes mint szerződő fél perbenállása nélkül már nem lett volna lehetőség a vételi és jelzálogjogot alapító szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt előterjesztett kereset elbírálására.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult annak helyes indokaira hivatkozással.

Az V. rendű alperes fellebbezése alapos.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges terjedelemben feltárta, azt lényegében helyesen állapította meg, az arra alapított érdemi döntése azonban - a következőkben kifejtettek szerint - csak részben volt helytálló.

A megállapított tényállásból kitűnően a felperes és férje a perbeli szerződés megkötése előtt több mint egy évvel eladták ingatlanukat ...nak, aki azonban az ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg, mert a tulajdonosváltozást nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba (Ptk. 117. § (3) bekezdése). A bejegyzéssel szemben a széljegyzésnek nincs jogkeletkeztető hatása. ... tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének széljegye az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 48. § (2) bekezdése szerint azt tanúsítja, hogy a változás átvezetésére irányuló eljárást megindította. Visszavonása miatt azonban a kérelem elintézésére nem került sor, tekintve, hogy a szerződést még a földhivatal határozatának meghozatala előtt felbontották. A Ptk. 319. § (3) bekezdése értelmében felbontásával a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnt meg. A szerződés felbontása miatt megszűnt a tulajdonosváltozás bejegyezhetőségének jogi lehetősége is, ami a széljegy törlését eredményezte. A korábbi vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének hiányában, a perbeli szerződés érvénytelenségének megítélése szempontjából tehát közömbös az, hogy az ingatlan kétszeresen került eladásra.

A Ptk. 207. § (6) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A felperes nemcsak tartalmában, hanem a megkötés időpontjának megjelölésében is színlelt adásvételi szerződést kötött az I-II. rendű alperesekkel. A leplezett szerződés megítélésekor valamennyi színlelt elemet, köztük a keltezést is, a felek valóságos szerződési akaratának megfelelően kell értelmezni. A szerződés megkötésekor a felperes férje már elhunyt, hagyatéka - amely magában foglalta a perbeli lakásingatlan 1/2 részét is - ...-én bekövetkezett halála időpontjában a Ptk. 598. §-a alapján átszállt a felperesre. Az örökléssel a felperes a törvény erejénél fogva megszerezte az ingatlan egészének tulajdonjogát, amely jogából fakadóan a szerződéskötéskor a Ptk. 112. § (1) bekezdése értelmében már az ingatlan egészére kiterjedő rendelkezési jog illette meg.

A szerződéskötés 1999. évi tényleges időpontjában a felperes szándéka arra irányult, hogy havi 20.000 forint életjáradék fejében lakásingatlana egészének tulajdonjogát átruházza az I-II. rendű alperesekre. Az utóbbiak a tulajdonjog átruházásának elfogadásával és az életjáradék megfizetésének vállalásával kifejezésre juttatták, hogy szerződéses akaratuk megegyezik a felperesével. A felek ismertetett tartalmú szerződéses nyilatkozatát az általuk aláírt adásvételi szerződés azonban csak annyiban tartalmazza, amennyiben rögzítették benne a tulajdonjog átruházására irányuló szándékukat. A leplezett életjáradéki szerződés érvényes létrehozásához azonban a havi életjáradék fizetést magában foglaló ellenszolgáltatásról kialakított megállapodásukat is írásba kellett volna foglalniuk. A Ptk. 591. § (2) bekezdése szerint irányadó 586. § (2) bekezdése ugyanis az életjáradéki szerződést írásbeli alakhoz köti. E kötelező alaki előírás akkor valósult volna meg, ha a Ptk. 218. § (1) bekezdésének megfelelően az életjáradéki szerződés valamennyi lényeges tartalmi elemét írásba foglalják. Az aláírt szerződésben a felek nem a Ptk. 591. § (1) bekezdésében előírt, időszakonként visszatérő pénzbeli járadék fizetésében állapodtak meg, hanem attól eltérően, egyösszegű vételárként határozták meg a tulajdonjog átruházása ellenében az I-II. rendű alpereseket terhelő szolgáltatást. Ezzel a tartalommal írásbafoglalt I-II. rendű alperesi ellenszolgáltatás nem felel meg az életjáradéki szerződés törvényi ismérveinek. A Ptk. 217. § (1) bekezdése az alakiság megsértésével kötött szerződést semmisnek minősíti. Ebből következően a leplezett életjáradéki és a színlelt adásvételi szerződés is semmis, az érvénytelen szerződésen alapulón pedig a felek szolgáltatás teljesítésére nem kötelesek.

A Ptk. 319. § (2) bekezdése szerint megszüntetés esetében a szerződés a jövőre nézve szűnik meg. Ez a rendelkezés azt feltételezi, hogy a megszüntetés előtti időszakban a felek jogviszonyát érvényes szerződés szabályozza. A felperes és az I-II. rendű alperesek által kötött leplezett életjáradéki szerződés azonban érvénytelen, amelynek következtében - az előzőekben kifejtettek szerint - az I-II. rendű alpereseket sem köti a járadékfizetési kötelezettség. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként a már teljesített szolgáltatások értékének megfelelő elszámolása mellett, az eredeti állapotot kell helyreállítani. Éppen ezért - az elsőfokú bíróság ítéletének indoklásában foglaltakkal szemben - nincsen annak jelentősége, hogy I-II. rendű alperesek felhagytak az életjáradék fizetésével, amely miatt a leplezett életjáradéki szerződés „megszüntetésének is helye lehet” a Ptk.

589. § (2) bekezdése alapján. Ezt a jogkövetkezményt csak abban az esetben lehetne alkalmazni, ha a felek között érvényesen létrejött szerződés célja nem valósítható meg. Az adott esetben a szerződés érvénytelensége kizárja a megszüntetésének jogi lehetőségét.

A felperes és az I-II. rendű alperesek által megkötött érvénytelen adásvételi szerződés alapján került sor az I-II. rendű alperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére. A bejegyzésről rendelkező földhivatali határozat nem áll rendelkezésre, ezért meghozatalának időpontja sem ismert. A tulajdonjog bejegyzése azonban 2000. augusztus 15-én már nyilvánvalóan megtörtént, tekintve, hogy a kölcsönszerződés megkötésekor az I-II. rendű alperesek olyan tulajdoni lapot mutattak be a III. rendű alperesnek, amelyen már fel volt tüntetve tulajdonjoguk. Ezzel igazolták ugyanis, hogy tulajdonjogukból eredően megilleti őket a rendelkezési jog, azaz az ingatlan egészét megterhelhetik jelzálogjoggal és az akkor alapított vételi joggal. Az V. rendű alperesi jogelőd tehát annak tudatában kötött az I-II. rendű alperesi adósokkal kölcsönszerződést, hogy a kölcsön biztosítékeként felajánlott ingatlan a tulajdonukban áll. Tekintve, hogy az V. rendű alperesi jogelőd az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerezte meg az ingatlan egészét terhelő jelzálogjogot és vételi jogot, ezért az Inytv. 5. § (3) bekezdése értelmében jóhiszemű jogszerzőnek minősül. A jóhiszemű jogszerző bejegyzett jogának törlésére csak akkor van lehetőség, ha vele szemben a törlési kereset feltételei fennállnak. Az Inytv. 63. §-a határidőhöz köti a törlési per megindítását; (2) bekezdése szerint, azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva jóhiszeműen szerzett jogot, a bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani. Ezt a határidőt az eredetileg érvénytelen bejegyzés időpontjától kell számítani, ami az I-II. rendű alperesek tulajdonjogának bejegyzésével esik egybe. Az V. rendű alperes jóhiszeműségét alátámasztó törvényi vélelem nem dőlt meg, ezért vele szemben a keresetindításra nyitva álló három éves határidőt a felperes elmulasztotta, mivel törlési keresetét több mint hat év elteltével, 2006. október 10-én terjesztette elő. A vételi jog és jelzálogjog bejegyzése törlésére irányuló keresetet ezért el kellett utasítani.

Az V. rendű alperes fellebbezésére tekintettel a Fővárosi Ítéltábla rámutat arra, hogy az ellene irányuló kereseti kérelem jogelődje perbenállása nélkül is elbírálható volt. Az engedményezéssel ugyanis a Ptk. 329. § (1) bekezdése szerint jogelődje helyébe lépett, amelynek következtében jogutódként vele szemben érvényesíthetőek az engedményezett jogalapon keletkezett követelések.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében, a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között, az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és az V. rendű alperessel szemben érvényesített keresetet elutasította, mellőzve az elutasított kereseti kérelmen alapuló földhivatali megkeresést, továbbá az V. rendű alperes elsőfokú perköltségben és eljárási illeték fizetésben való marasztalását.

A megváltoztatás következtében a felperes az V. rendű alperessel szemben pervesztes lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján - ami a Pp. 239. §-a értelmében a fellebbezési eljárásban is irányadó - meg kell térítenie az V. rendű alperes ügyvédi díjával felmerült perköltségét. A Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdései, valamint a 4/A. § alapján, a ténylegesen elvégzett jogi képviselési tevékenységgel arányban állóan, a pertárgy értékéhez igazítva, áfa figyelembevételével állapította meg a felperes által fizetendő együttes első- és másodfokú perköltséget.

A felperes teljes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt kereseti és fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján.

Budapest, 2010. április 14.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bírósági ügyintéző