

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Horváth Tamás pártfogó ügyvéd (7400 Kaposvár, Szent Imre utca 13.) által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Fóris Kálmán eseti gondnok (7400 Kaposvár, Ezredév utca 1.) által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű, a dr. Keszthelyi Csaba ügyvéd (8200 Veszprém, Szabadság tér 15.) által képviselt **V.rendű alperes neve** (címe) II. rendű, **III.rendű alperes neve** (címe) III. rendű, a személyesen eljáró **IV. rendű alperes neve** (címe) IV. rendű, a dr. Rózsahegyi Gabriella jogtanácsos által képviselt **V.rendű alperes neve** (V.rendű alperes címe) V. rendű és a személyesen eljáró **VI.rendű alperes neve** (címe) VI. rendű alperesek ellen csereszerződés érvénytelenségének megállapítása és eredeti állapot helyreállítása iránt a Somogy Megyei Bíróságon indított perében a 2009. október 15. napján kelt 21.P.22.035/2007/61. számú ítélet ellen a felperes részéről 64. és 71. sorszám, az I. rendű alperes részéről 62. és 67. sorszám, a II-III. rendű alperesek részéről 63. és 69. sorszám alatt, valamint a 21.P.22.035/2007/66. számú kiegészítő ítélet ellen a II. rendű alperes részéről 76. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben, míg kiegészítő ítéletét egészben megváltoztatja, és a keresetet teljes egészében elutasítja.

Mellőzi az I. és II. rendű alpereseknek költségekben történt marasztalását, és kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű és a II. rendű alpereseknek személyenként 150.000 (egyszázötvenezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

A felperest képviselő pártfogó ügyvéd első- és másodfokú eljárásban felmerült díját az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. rendű alperes tulajdonát képezte a b-i 0000. helyrajzi szám alatt felvett lakóház és udvar

megnevezésű ingatlan, amelyet a IV. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti joga terhelt. Az ingatlan forgalmi értéke 2007. márciusában 29.000.000 forint volt, ezen belül a IV. rendű alperest megillető holtig tartó haszonélvezeti jog értéke 5.800.000 forint. A II. rendű alperes tulajdonában állt a 2007. márciusában 6.000.000 forint forgalmi értéket képviselő E, 000. helyrajzi szám alatti ingatlan.

A 2007. március hó 19. napján kelt szerződéssel az I. és a II. rendű alperesek a két ingatlan tulajdonának kölcsönös átruházásában állapodtak meg. A szerződő felek az ingatlanok értékét egyenként 11.000.000 forintban határozták meg.

2007. szeptember 13. napján a II. rendű alperes a b-i 0000. helyrajzi szám alatt felvett ingatlant a III. rendű alperes részére értékesítette, aki 2007. október 10. napján házastársa, a VI. rendű alperes részére haszonélvezeti jogot engedett. Az I. rendű alperes az V. rendű alperestől 20.858 CHF összegű hitelt vett fel, amelynek biztosítására 2007. augusztus 31. napján az enyingi 928. helyrajzi számú ingatlanra önálló jelzálogjogot jegyeztek be.

2007. márciusában az I. rendű alperesnek - pszichés állapotából fakadóan - az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége nagymértékben csökkent.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az I. és II. rendű alperesek által az e-i 000. helyrajzi szám alatti és a b-i 0000. helyrajzi szám alatti ingatlanra V-ben 2007. március 19. napján megkötött ingatlan csereszerződés a jó erkölcsbe ütközik, ezért semmis. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és kötelezte az I. rendű alperest az állam által előlegezett költség és feljegyzett eljárási illeték, valamint a felperes javára elsőfokú perköltség megfizetésére. 66. sorszám alatt kiegészítő ítéletet hozott, amelyben úgy rendelkezett, hogy az állam által előlegezett költség és a feljegyzett eljárási illeték, valamint az elsőfokú perköltség megfizetésére a II. rendű alperes az I. rendű alperessel egyetemlegesen köteles. Az elsőfokú bíróság az igazságügyi orvosszakértői vélemény alapján azt állapította meg, hogy a szerződéskötés időpontjában az I. rendű alperesnek - mentális megbetegedéseiből következően - az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége nagymértékben csökkent, de az teljesen nem hiányzott. Erre figyelemmel jognyilatkozata a Ptk. 17.§-a alapján semmisnek nem tekinthető. Az általánosan elfogadott erkölcsi normát sértőnek tartotta ugyanakkor a II. rendű alperesnek azt az eljárását, amellyel az I. rendű alperes pszichés állapotát, csökkent belátási képességét kihasználva olyan szerződés megkötésére bírta rá, amellyel 23.200.000 forint értékű ingatlanát egy 6.000.000 forint értékű ingatlanra cserélte el. A keresetet az eredeti állapot helyreállítására irányuló részében elutasította, mert a felperes az ingatlannak tulajdonosa nem volt, így bár az anyagi jogi érvénytelenségi per indítására jogosult, törlési keresetet nem terjeszthet elő. Ugyancsak a keresethetőségi jog hiánya miatt utasította el a II. és III. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés, valamint a haszonélvezeti jog alapítása tárgyában a III. és VI. rendű alperesek által megkötött szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló keresetet.

Az elsőfokú ítélet és a kiegészítő ítélet ellen a felperes, az I. rendű, valamint a II. és III. rendű alperesek éltek fellebbezéssel.

A felperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, a csereszerződés érvénytelenségének a Ptk. 17.§-a alapján történő megállapítását, az eredeti állapot helyreállítását, valamint az I. és II. rendű alpereseknek perköltségben való marasztalását kérte. Álláspontja szerint az igazságügyi orvosszakértői vélemény és annak első kiegészítése alapján az állapítható meg, hogy az I. rendű alperesnek a csereszerződés megkötésekor az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége alkoholfüggősége és más mentális betegsége miatt teljesen hiányozott, így a szerződés érvénytelenségét az elsőfokú bíróságnak a Ptk. 17.§-a alapján kellett volna megállapítani. Az a tény pedig, hogy az I. rendű alperesnek leszármazója és egyben törvényes örököse is, nem csak az érvénytelenítési per megindításához fűződő jogi érdekét teremtette meg, hanem a két jogintézmény szoros összefüggése okán a törlési per megindítására is feljogosította. Az elsőfokú bíróság által hivatkozott, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi XLI. törvény (Inyvtv.) 62.§-a (1) bekezdésének a) pontját kizárólag az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő bejegyzés érvénytelenségének esetében tartotta alkalmazhatónak.

Az I. rendű alperes kiterjesztett fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, a csereszerződés érvénytelenségének a Ptk. 17.§-a alapján történő megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérte.

A II-III. rendű alperesek az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását, és a felperesnek perköltségben való marasztalását kérték. A II. rendű alperes kérte a kiegészítő ítélet megváltoztatását, és a perköltségben történt marasztalásának mellőzését is. A II-III. rendű alperesek álláspontja szerint az I. rendű alperes a csereszerződést belátási képessége teljes birtokában kötötte meg. A jognyilatkozat megtétele részéről tudatos és megfontolt lépés volt, így a szerződés a jó erkölcsbe ütközőnek sem tekinthető. Az I. rendű alperes ugyanis a IV. rendű alperes haszonélvezeti joga miatt a balatonföldvári ingatlant megterhelni nem tudta, a csereszerződés megkötését követően viszont 3.500.000 forint összegű hitelhez jutott. A kölcsönösszeg felhasználásával megvásárolt egy o-i ingatlant, amelyet bérbeadás útján hasznosít. Ezzel szemben a II. rendű alperes egy olyan ingatlan tulajdonjogát szerezte meg, amelyet a IV. rendű alperes haszonélvezeti jogára figyelemmel birtokba venni nem tud, hasznosításában korlátozott. Nem találta kellően megalapozottnak az elsőfokú bíróságnak az ingatlanok forgalmi értékével kapcsolatosan tett megállapításait sem. Álláspontja szerint olyan értékkülönbség nem áll fenn, amely alapul szolgálhatna a szerződés jó erkölcsbe ütközésének megállapítására.

Az V. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A felperes és az I. rendű alperes fellebbezése alaptalan, a II-III. rendű alperesek fellebbezése az alábbiak szerint alapos:

Az elsőfokú bíróság helyesen, az ingatlan-átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről szóló 2/2005.(VI.15.) PK véleménnyel összhangban állapította meg, hogy ingatlan-nyilvántartási érdekeltiség hiánya esetén a szerződésben nem részes, de anyagi jogi érvénytelenségi per indítására jogosult személy törlési keresetet nem terjeszthet elő. A felperesnek a perbeli ingatlanokat érintő, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joga nincsen, ezért az Inytv. 62.§ (1) bekezdésének a) pontja értelmében törlési kereset indítására nem jogosult. Nincs jelentősége annak, hogy a semmisségen alapuló érvénytelenség megállapítását a felperes a Ptk-ban nevesített melyik jogcímen kérte. Így a Ptk. 17.§-ának (2) bekezdésére alapított semmisség esetén is csak akkor lenne a felperesnek keresetőségi joga a csereszerződésen alapuló és az azt követő további bejegyzések törlése tekintetében, ha a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése az ő nyilvántartott jogát sértené. Ennek hiányában azonban a keresetet el kell utasítani.

Az elsőfokú bíróság azonban tévedett akkor, amikor a csereszerződés semmisségét az ítélet rendelkező részében megállapította, és a keresetet csak az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazása tekintetében utasította el. Amennyiben ugyanis az anyagi jogi érvénytelenségi per indítására jogosult személy teljesítést, vagyis a Ptk.237.§-ának (1) bekezdése szerint az eredeti állapot helyreállítását nem kérheti, a szerződés érvénytelenségét ítéleti rendelkezésként csak akkor lehet megállapítani, ha a megállapítási keresetnek a Pp. 123.§-ában megfogalmazott törvényi feltételi fennállnak. A felperes a II. rendű alperes tulajdonjogának törlését nem kérhette, jogainak megóvását viszont csak a bejegyzett tulajdonjog szolgálhatta volna, arra az érvénytelenség pusztá megállapítása nem alkalmas. A megállapítás iránti kereset eljárásjogi feltételeinek hiányában a helyes érdemi döntés a kereset teljes elutasítása.

A fellebbezések együttes elbírálása érdekében a másodfokú bíróság egyesítette az ítélet elleni fellebbezések és a költségekre vonatkozó kiegészítő ítélet ellen a II. rendű alperes által benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú ügyeket.

Mivel a kereset teljes elutasításának lett volna helye, a Pp. 78.§-ának (1) bekezdésére tekintettel tévesek a költségek viselésére vonatkozó rendelkezések is. A másodfokú bíróság ezért a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében, míg kiegészítő ítéletét egészben megváltoztatta, a keresetet teljesen elutasította, mellőzte az I-II. rendű alperesek kötelezését a költségek megfizetésére, és a pervesztes felperest kötelezte az I. és II. rendű alperes mindkét fokú eljárásban felmerült költségeinek megfizetésére. A költségek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 3.§-a (2) bekezdésének a) pontja, valamint (5) és (6) bekezdése alapján állapította meg. A felperes személyes költségmentességére figyelemmel le nem rótt eljárási illetéket és az állam által előlegezett költséget a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (1)

bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli. A felperest képviselő pártfogó ügyvéd díjának viselésével kapcsolatos döntés a Pp. 87.§-ának (2) bekezdésén alapul.

Pécs, 2010. október 7.

dr. Veszeley József s.k. a tanács elnöke, dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. bíró