

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Szigethy-Papp Ügyvédi Iroda (1067 Budapest, Csengery u. 76. I/6.; ügyintéző: dr. Sztanó Judit ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Havas Gábor (1243 Budapest, Pf. 559.) ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, képviselő hozzátartozó (II.rendű alperes címe) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű és a dr. Havas Gábor (1243 Budapest, Pf. 559.) ügyvéd által képviselt III.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2009. november 19. napján meghozott 4.P.21.063/2007/24. számú ítélete ellen a felperes részéről 25. 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 államnak külön felhívásra 330.000 (háromszázharmincezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében elsődlegesen a II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlését és az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzését kérte a perbeli ingatlanra vonatkozóan, míg az időközben tulajdonjogot szerző, de az ingatlan-nyilvántartásba még be nem jegyzett III. rendű alperessel szemben keresete ennek tűrésére irányult. E körben egyrészt arra hivatkozott, hogy az I-II. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés nem jött létre, másrészt a szerződés érvénytelenségét jelölte meg keresete jogcímeiként. Másodlagosan az adásvételi szerződés irányában fennálló hatálytalansága miatt annak tűrésére kérte kötelezni

az alpereseket, hogy az ingatlanból végrehajtás útján kielégíthesse az I. rendű alperessel szemben támasztott követelését.

Előadta, hogy a korábbi családi házában fennállt közös tulajdonnak bírósági ítélettel elrendelt megszüntetése végrehajtására megtartott árverésen az I. rendű alperes szerezte meg a tulajdoni illetőségét, aki csereingatlanként felajánlotta számára saját lakásingatlanát. Az I. rendű alperes tulajdonként nyilvántartott lakásba történt beköltözése után derült ki, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom miatt annak tulajdonjogát nem szerezheti meg. Az emiatt az árverés érvénytelenítése iránt általa indított perben a bíróság 2000. október 17-én jogerőre emelkedett ítéletével 1.032.790 forint megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest. Az ítélet indokolása szerint az árverést megelőző állapot helyreállítására nem volt lehetőség, ezért az elszámolás során őt kényszerbérelőnek tekintették, és az 1999. október végéig általa fizetendő bérleti díjat késedelmi kamataival beszámították abba az értékkülönbségbe, amit az I. rendű alperesnek kellett felé megtérítenie. Az I. rendű alperes a kötelezettségének nem tett eleget, ennek ellenére bírósági végrehajtást csak akkor kezdeményezett, amikor 2006 márciusában a társasház közös képviselője arról tájékoztatta, hogy a lakásnak új tulajdonosa van. A végrehajtás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését a végrehajtó addig késleltette, amíg az I. rendű alperes az ingatlant értékesítette. Az ingatlan-nyilvántartási adatokból 2006. május 8-án tudta meg, hogy a lakás új tulajdonosa a II. rendű alperes.

Vélekedése szerint a 2006. április 7-én az I-II. rendű alperesek által megkötött adásvételi szerződés a Ptk. 205. § (2) bekezdése értelmében nem jött létre, mivel azt vevőként nem a II. rendű alperes írta alá. A szerződés a Ptk. 207. § (6) bekezdése szerint a vevői aláírás valódisága esetén is semmis tekintve, hogy a felek csak színlelték a tulajdonjog-átruházási szándékot, valóságos céljuk az volt, hogy az ingatlan elidegenítésével az I. rendű alperes vele szemben fennálló tartozásának kielégítését megghiúsítsák. Erre figyelemmel a Ptk. 203. §-ára alapította a hatálytalansággal kapcsolatos keresetét.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Előadta, hogy azért döntött a lakás eladása mellett, mert attól tartott, hogy a ráterhelt tartozások, köztük a közös költség hátraléka miatt elárverezik. Vitatta, hogy az eladással megghiúsult a felperes által kezdeményezett végrehajtás, mivel a követelést 2005. december 5. napjától kezdődően letiltották a munkabéréből és másik ingatlanára is árverést tűztek ki.

A II. rendű alperes ellenkérelme szintén a kereset elutasítására irányult.

Hivatkozása szerint a lakást valós szándékkal vásárolta meg abból a célból, hogy megtakarított pénzét befektesse, majd a befektetéssel dédunokáit támogassa. A szerződés előkészítését és az összes ügyintézését unokája, H. A. végezte, ő csak az aláírásnál volt jelen. Vitatta, hogy tudott arról, miszerint a szerződés megkötése időpontjában az eladó tartozott a lakás bérelőjének. Véleménye szerint a felperes követelése más úton is megtérülhet, nevezetesen az I. rendű alperes fizetésének letiltásából, illetve a másik ingatlanára vezetett végrehajtásból.

A III. rendű alperes ugyancsak a kereset elutasítását kérte.

Érvelése megegyezett a II. rendű alperesi érveléssel. Vitatta, hogy a felperesnek jogi érdeke fűződne az I-II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapításához.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és III. rendű alpereseknek együttesen 350.000 forint perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 392.000 forint le nem rótt illetéket.

Az ítélet jogi indokolása szerint a felperesnek nem sikerült bizonyítania, hogy az adásvételi szerződést vevőként nem a II. rendű alperes írta alá tekintve, hogy a perben kirendelt írásszakértő megállapította, a névaláírás tőle származik. Arra sem merült fel bizonyíték, hogy a szerződő felek színlelték tulajdonjog-átruházási szándékukat. Szerződéses akaratuk fennállását alátámasztja az adásvételi szerződés előtt megkötött előszerződésük, melynek létrejötte után arra törekedtek, hogy az ingatlant tehermentesítsék és valamennyi azzal kapcsolatos tartozás kiegyenlítsenek, köztük a rá nem terhelt közös költséget is. Mindez azt tükrözi, hogy a II. rendű alperes és megbízottja nem tudtak az eladó felperes felé fennálló tartozásáról, erre figyelemmel nem volt bizonyított, hogy a II. rendű alperes rosszhiszeműen járt el a szerződéskötés során. Következésképpen az ingatlan-adásvétel fedezetelvonó jellege sem állapítható meg, mivel hiányzik a Ptk. 203. § (1) bekezdésében előírt egyik konjunktív feltétel, nevezetesen a másik szerződő fél rosszhiszeműsége.

Az ítélet ellen a felperes jelentett be fellebbezést, amelyben keresetének helytadó döntéssel annak megváltoztatását kérte.

Vélekedése szerint az elsőfokú bíróság helytelenül állapította meg, hogy a perbeli lakással kapcsolatban neki közös költség tartozása állt fenn, melynek igazolására okiratot csatolt. Az I. rendű alperes soha nem jelezte felé, hogy az ingatlan használatával kapcsolatosan bármilyen követelése lenne, de - álláspontja szerint - ilyen igénnyel nem is léphetne fel tekintve, hogy az 1992-ben tartott árverésen az I. rendű alperes tulajdonjogot szerzett, míg ő csupán „bérleti jogot” kapott. Ennek a jogviszonynak az elemeit a II. rendű alperes is ismerte, amit a 2008. január 10-i keltezésű előkészítő iratában maga adott elő. A II. rendű alperes személyes előadása során úgy nyilatkozott, hogy a vételár teljesítéséhez nem volt szüksége kölcsönre, nem tud arról, hogy a III. rendű alperesnek vele szemben ebből eredő igénye lenne, és arról sem, hogy végrehajtási joga állna fenn az ingatlant terhelően. E körülmények és a felek egymásnak ellentmondó nyilatkozatai azt bizonyítják, hogy az I. és II. rendű alperesek valós ügyleti akaratuk nem tulajdonjog átruházására, hanem arra irányult, hogy igényének kielégítési alapját elvonják.

Az I. rendű alperes nem terjesztett elő fellebbezési ellenkérelmet.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

Vélekedése szerint a felperes saját hibája vezetett oda, hogy az I. rendű alperessel fennálló követelése az adásvételi szerződés megkötéséig nem került kiegyenlítésre. A felperes ugyanis többszöri felszólítás ellenére sem teljesítette a lakásbérleti díjat, emiatt az I. rendű alperes sem fizette a közös költséget. Így a lakás olyan mértékben megterhelődött, hogy tehermentesítéséhez értékesíteni kellett. Hangsúlyozta, hogy a szerződésen lévő aláírás tőle származik és az abban foglaltak szerint a tulajdonjog megszerzésére irányult szándéka.

A III. rendű alperes szintén az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Vélekedése szerint árverési vevőként tulajdonjoga nem vitatható. Erre az árverést megelőző végrehajtási kifogás során lett volna lehetőség, amit azonban a bíróság jogerősen elutasított.

Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében bírálta felül.

A felperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, és helytálló az arra alapított érdemi döntése is. Az ítéltábla a következők szerinti pontosítással túlnyomórészt annak indokaival is egyetértett.

Az ítéltábla először azt rögzíti, hogy a felperesnek e perben marasztalásra irányuló keresete volt tekintettel arra, hogy nincs eljárásjogi lehetőség olyan tartalmú kereset érvényesítésére, amely egyszerre irányul megállapításra és teljesítésre. Megszövegezése szerint a perbeli adásvételi szerződés létre nem jöttének, érvénytelenségének vagy hatálytalanságának megállapítása mellett a felperes a jogkövetkezmények alkalmazását kérte, mivel törlési, illetve követelése kielégítésének tűrése iránti keresetet is előterjesztett. A Pp. 123. §-a szerint megállapításra irányuló kereseti kérelem előterjesztésének csak akkor van helye, ha ez a felperes jogvédelme érdekében szükséges és teljesítést nem kérhet. E két együttes feltétel bármelyikének hiányában megállapítási kereset nem érvényesíthető. Ebből következően a felperes megállapításra irányuló kérelmeit nem önálló kereseti kérelemként kell elbírálni, hanem a teljesítésre irányuló kereset jogalapja körében kell vizsgálni.

Mivel a felperesnek megállapításra irányuló keresete ily módon nincs, az ítéltáblának nem a megállapítási kereset előterjeszthetőségének speciális feltételei vizsgálatával kellett elbírálni a felperes perindítási jogosultságát, hanem a keresethetőségi joga értékelésével.

A felperes az aktív perbeli legitimációját a korábbi jogerős ítélettel megállapított kényszerbérleti minőségére, illetve „quasi bérleti jogára” alapította, ez azonban nem minősül olyan jogi érdeknek, ami keresethetőségi jogát megalapozná. A Ptk. 432. § (3) bekezdéséből következik, hogy a bérlet a bérbeadó személyére tekintet nélkül fennmarad, ezért a régi és új tulajdonos közti adásvételi szerződés nem hat ki a bérleti jogaira. A perbeli esetben az adásvételi-szerződés 3. és 4. pontjai is rögzítik a

lakottságot, az értékesítésre erre figyelemmel került sor. A bérleti jog fenntartása ezért a perindítási jogosultságot - jogi érdek hiányában - nem alapozza meg.

A felperes azonban a perben hitelezőként is fellép, s ekként már van védendő joga az I. rendű alperessel szemben: jogi érdeke, hogy követelése fedezete biztosítva legyen, hogy azt érvénytelen (vagy nem létező) szerződéssel ne lehessen kivonni adása vagyonából. A felperes hitelezői minősége tehát megalapozza keresetösségi jogát mindegyik kereseti kérelem tekintetében. Az ítéletábra ezért a továbbiakban érdemben vizsgálta a keresetet.

Az ítéletábra maradéktalanul egyetértett abban az elsőfokú bírósággal, hogy az elsőfokoson megjelölt ok (szerződés létre nem jött) nem alapozta meg a törlési keresetet, mivel a felperes állításától eltérően az adásvételi szerződést a II. rendű alperes írta alá vevőként. E körben a Fővárosi Ítéletábra a Pp. 254. § (3) bekezdése szerint az elsőfokú bíróság helyes indokaira utalva döntött az ítélet helybenhagyásáról.

A törlési kereset másodlagos indokaként a felperes az adásvételi szerződés színleltségére hivatkozott. Ezzel kapcsolatban az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy a színlelés megvalósulásához a felek együttműködése szükséges, az egyoldalú színlelés a szerződés érvényessége szempontjából közömbös. A felperesnek tehát a szerződő felek kétoldalú színlelését kellett volna bizonyítania, azt, hogy az I. rendű alperes szándéka nem terjedt ki tulajdonjoga átruházására, a II. rendű alperes pedig nem akart tulajdonjogot szerezni. A szerződéskötésre csak színleg került sor, mert azt a látszatot akarták kelteni, hogy az ingatlan már nem az I. rendű alperesé, hanem másé, s ezzel a céljuk az volt, hogy a felperesi követelés kielégítését, az ingatlannak a felperes érdekében való végrehajtását megakadályozzák. A felperes azonban ezt a Pp. 164. § (1) bekezdés szerinti bizonyítási kötelezettsége ellenére bizonyítani nem tudta.

A szerződés megkötése előtt a II. rendű alperes a lakást valóban nem tekintette meg, de erre megfelelő magyarázatot adott azzal, hogy az ingatlant befektetési szándékkal vette meg, nem pedig azért, hogy odaköltözzék. Ezt egyébként is kizárta az ingatlan lakottsága, amiről maga is tudott, hiszen azt a szerződésben is rögzítették.

Abból sem lehet a II. rendű alperes szerződési akaratának színlelésére következtetni, hogy a megvett lakás állapotával, annak bérleti díjával, illetve a szerződéskötés előzményeivel kapcsolatban nem minden körülményre tudott nyilatkozni. Előadása szerint pénze befektetésével unokáját bízta meg, aki ebből a célból keresett számára megfelelő eladó ingatlant. Ezzel kapcsolatban minden intéznivalót rábízott, beleértve a lakás kiválasztását, a szerződési feltételek egyeztetését, a vételár kialkudását, illetve az adásvételhez kapcsolódó kifizetéseket. Ebből következően H. A. a II. rendű alperes teljeskörű képviselőjeként járt el a szerződéskötést megelőzően, majd utána is, ezért a Ptk. 219. § (1) és (2) bekezdése értelmében úgy kell tekinteni, hogy az általa képviselt személy mindarról tudott, amiről ő. A kettejük közötti megbízási jogviszonyra figyelemmel nincs jelentősége, hogy a szerződés előzményeinek egyes kérdéseiről a vevő nem tudott nyilatkozni, mivel ezekben a kérdésekben a képviselője ismeretei irányadóak.

Az adásvétel színleltségének alátámasztására fellebbezésében a felperes hangsúlyozta a II. és III. rendű alperesek személyes előadása között feszülő ellentmondást.

A III. rendű alperes azt állította, hogy szóban arról állapodott meg a II. rendű alperessel, hogy a lakás vételárához 2.800.000 forintot kölcsönöz részére, amit a II. rendű alperes abból a bérleti díjból fog visszafizetni - legalábbis 800.000 forint erejéig -, amit a felperestől kap. A kölcsönre azért volt szükség, mert a II. rendű alperes lakásvásárlásra szánt pénze nem volt elég az ingatlan tehermentesítésére (18. sorszámú jegyzőkönyv). Tőle eltérően a II. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy nem volt szüksége kölcsönre a lakás megvásárlásához, mivel megvolt a pénze, amit erre szánt. Arról sem tudott, hogy a III. rendű alperest kölcsön jogcímén végrehajtási jog illette meg, amit az ingatlanra terheltek (11. sorszámú jegyzőkönyv). A II., III. rendű alperesek kölcsönre vonatkozó ellentétes előadása azonban az I-II. rendű alperesek által megkötött adásvételi szerződés érvényességének megítélése szempontjából közömbös. Annak ugyanis nincs jelentősége, hogy honnét származott a vevőnek az a pénze, amiből a vételárát kifizette. Az a tény, hogy - részben a lakás tehermentesítésével, részben készpénz átadásával - a vételár és ezzel a Ptk. 365.§ (1) bekezdésében meghatározott vevői szolgáltatás teljesítve lett, azt tükrözi, hogy a II. rendű alperes szándéka valóban tulajdonszerzésre irányult.

A II-III. rendű alperesek közötti kölcsön esetleges ténybeli valótlanága legfeljebb a III. rendű alperes tulajdonszerzése szempontjából jutna jelentőséghez, mivel ő e követelése bírósági végrehajtásának eredményeként szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát. A kölcsön valótlanága maga után vonná a végrehajtás és az annak során megtartott árverés érvénytelenségét. A III. rendű alperes tévesen vélekedik úgy, hogy az előzőekben vázolt esetben sem lehetne tulajdonjogát vitatni, ugyanis a Ptk. 120. § (1) bekezdése szerint az árverési vevő tulajdonszerzéséhez fűződő törvényi vélelem ingatlan árverésére nem alkalmazható.

Ennek azonban nincsen jelentősége a kereset mikénti elbírálása során, ezért az ítélet tábla - a fellebbezésre tekintettel - a kölcsönre vonatkozó perbeli nyilatkozatok ismertetését meghaladóan mellőzte az ezzel kapcsolatos körülmények vizsgálatát.

A felperes fellebbezésében jelentőséget tulajdonít annak, hogy a közös költség tartozást ki halmozta fel: ennek azonban ügydöntő jelentősége nincs. Az ugyanakkor tény, hogy a fizetés elmulasztása miatt az I. rendű alperesnek jelentős mértékű tartozása volt, ami igazoltan a II. rendű alperes által megfizetett vételár terhére lett kiegyenlítve. A fellebbezésbeli hivatkozásától eltérően a közös képviselő felpereshez intézett 2006. szeptember 1-jei levele nem azt bizonyítja, hogy nem volt közös költség tartozás, hanem azt, hogy a közös költséget nem neki, hanem a tulajdonosnak kell fizetnie. Ehhez képest az az I. rendű alperesi előadás, miszerint tartozása kifizetése érdekében értékesítette az ingatlanát, nem tekinthető valótlanoknak.

Az adásvétellel kapcsolatos körülmények mind arra utalnak, hogy a II. rendű alperes ügyleti akarata a tulajdonjog megszerzésére irányult, erre figyelemmel - a

színleltség bizonyítottságának hiányában - a törlési kereset a másodlagosan megjelölt okból sem volt teljesíthető.

A perbeli adásvételi szerződés fedezetelvonó jellegével kapcsolatban az ítéltábla megállapította, hogy a jogerős ítélettel és a végrehajtási iratokkal a felperes bizonyította, hogy a szerződéskötés időpontjában ki nem egyenlített követelése állt fenn az I. rendű alperessel szemben, amely az adóson maradéktalanul nem volt behajtható. A hatálytalanság megállapításához - az előzőeken kívül - a Ptk. 203. § (1) bekezdése szerint a felperesnek azt is bizonyítania kellett volna, hogy a másik fél - azaz a II. rendű alperes - rosszhiszemű volt, vagy reá nézve a szerződésből ingyenes előny származott. A perbeli esetben a felperes a II. rendű alperes rosszhiszeműségére utalt.

A szerző fél eljárása akkor tekinthető rosszhiszeműnek, ha tud a hitelező követelésének fennállásáról és emellett arról is, hogy a szerződéssel a követelés fedezetét elvonják. A II. rendű alperes azt maga sem vitatta, hogy tudott arról az ítéletről, amellyel az I. rendű alperest marasztalták a felperes javára. Nyilatkozata szerint azonban az I. rendű alperes tájékoztatásából arra a következtetésre jutott, hogy az I. rendű alperes már teljesített vagy a követelés elévült, mivel az ingatlan tulajdoni lapján végrehajtásra utaló bejegyzés nem volt. Az ítéletből arról is értesült, hogy a felperest lakáshasználati díj megfizetésére kötelezték, melynek - az elé tárt levelezés szerint - hosszú ideje nem tett eleget (9. számú beadvány). Személyes előadásából kitűnően a II. rendű alperes mindvégig azt feltételezte, hogy nem csak a felperesnek, hanem az I. rendű alperesnek is volt fennálló követelése, ami - az alapul szolgáló ítéletben követett elszámolás szerint - beszámításra alkalmas. E körülmények ismeretében nem kellett azzal számolnia, hogy a felperes követelése meghaladja az I. rendű alperes felé fennálló bérleti díjtartozását, így nem tudhatta, hogy az ingatlan elidegenítésével részben vagy egészben elvonják a felperes kielégítési alapját. A bérleti díj engedményezésére megkötött szerződés megerősítette abban, hogy a felperes bérleti díjfizetési kötelezettsége az adásvételi szerződés időszakában is fennállt, amelynek nem teljesítése miatt jelentős tartozása halmozódott fel az I. rendű alperes irányába. Az ezzel szemben vezetett felperesi bizonyítás nem volt eredményes, mivel nem sikerült bizonyítania, hogy a II. rendű alperes annak tudatában kötött szerződést, hogy ezzel követelése kielégítési alapját elvonják. E körülmény bizonyíthatatlansága miatt a II. rendű alperes eljárása nem tekinthető rosszhiszeműnek, ami kizárja a szerződés relatív hatálytalansága jogkövetkezményeinek alkalmazhatóságát.

Az előzőek szerinti indokolásbeli pontosítással a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező felperest terhelik a másodfokú perköltségek, melynek következtében meg kell fizetnie az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket. A másodfokú eljárással kapcsolatban az alpereseknek igazolt

perkölsége, illetve jogi képvisellel kapcsolatos kiadása nem merült fel, ezért az ítéltábla mellőzte a felperes javukra történő perkölségben való marasztalását.

Budapest, 2010. november 19.

. Szabó Klára s.k.

a tanács elnöke

. Csordás Csilla s.k.. Sándor Ottó s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: