

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.344/2008/3. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Szegedi Ítéltábla Dr. Ruttkai Gábor ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek - Dr. Juhász István ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos I.r. és a **II.rendű alperes neve (címe)** alatti székhelyű II.r. alperesek ellen szerződés semmisségének megállapítása iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2008. június 4. napján kelt 12.P.20.125/2007/47. számú ítélete ellen a felperes 48. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja**.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 200.000.- (Kettőszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 390.000.- (Háromszázkilencven ezer) Ft fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A felperes és az I.r. alperes édesapja néhai /személy 1 neve/. Az I.r. alperes a néhai tulajdonaként nyilvántartott **cím_1** alatti ingatlanban lakott és itt részben önállóan, részben szüleivel közösen gazdálkodott, valamint októbertől a tavaszi munkák kezdetéig kamionvezetéssel szerzett jövedelmet. A néhai és házastársa alacsony nyugdíjjal rendelkeztek, amelyet a gazdálkodásból egészítettek ki. Ennek ellenére a néhainak adósságai keletkeztek, ezért úgy döntött, hogy ingatlanát eladja.

Az I.r. felperes és a néhai között 2006. július 7. napján adásvételi szerződés jött létre, amely szerint a néhai a kizárólagos tulajdonát képező ...helység ...

hrsz-ú, 1 hektár 7118 m² területű szántó és lakóház megjelölésű ingatlanát 6.500.000.- Ft-ért eladta az alperesnek. A szerződésben rögzítették, hogy annak aláírását megelőzően az eladó 2.500.000.- Ft vételárreszt már megfizetett, a további 4.000.000.- Ft összeget pedig az Bank 1-től felvett kölcsönből vállalta kiegyenlíteni 2006. november 30. napjáig. A pénzügyintézet a hitelt nem folyósította, ezért 2006. július 21-én az előzővel megegyező tartalmú adásvételi szerződés készült, amelyben a kölcsönadó pénzügyintézetként az... Bank 2-t tüntették fel. Végül soron a kölcsönt a II.r. alperes jogelődje, az ... Bank 3 nyújtotta, ezért a fenti dátummal és tartalommal újabb szerződést készítettek e pénzügyintézet megjelölésével. A bank javára az ingatlanra jelzálogjogot jegyeztek be a 2007. március 5. napján kelt kölcsönszerződés alapján.

2007. február 26. napján adásvételi szerződést módosító okirat készült, amelyben a vételár kiegyenlítésének időpontját 2007. március 31. napjában határozták meg.

A néhai 2007. február 13-ától Budapesten a Egészségügyi Központjában fekvő betegként állt gyógykezelés alatt 2007. március 14. napján bekövetkezett haláláig.

A II.r. alperes jogelődje 2007. március 20. napján utalta át a 4.000.000.- Ft vételárhátralékot az örökhagyó számlájára.

A végrendelet hátrahagyása nélkül elhunyt örökhagyó hagyatéka tárgyában a Battonyai Köjegyző előtt 15211/Kjő/208/2007. alatt indult hagyatéki eljárás. Az I.r. alperes hagyatéki hitelezői igényt jelentett be annak kapcsán, hogy az örökhagyó helyett a ... Takarékszövetkezet részére 2006. október 13-án 223.514.- Ft-ot, **/személy 2/** részére pedig az örökhagyó halálát követően 100.000.- Ft-ot fizetett meg. Hagyatéki hitelezői igényként merült fel az örökhagyónak **/személy 3/** felé fennálló 180.000.- Ft összegű tartozása is.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen az I.r. alperes és az örökhagyó által a perbeli ingatlanra kötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte. Álláspontja szerint a szerződés a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján érvénytelen, jogszabályba, illetve jó erkölcsbe ütközik, mert az örökhagyó a vételárat nem kapta meg, holott az adásvételi szerződésnek fogalmi eleme a vételár kiegyenlítése. Hivatkozott a Ptk. 210. § (1) és (4) bekezdése szerinti érvénytelenségi okokra, előadva, hogy az örökhagyót a szerződéskötéskor az I.r. alperes megtévesztette, a néhai szándéka nem az ingatlan eladására, hanem arra irányult, hogy az I.r. alperest hitelhez juttassa, ehhez bocsátotta rendelkezésre az ingatlant. Keresete jogalapjaként megjelölte a Ptk. 207. § (6) bekezdését és a 202. §-t is. Hivatkozott továbbá arra, hogy a szerződés vele szemben hatálytalan, mert az

törvényes örökrésze fedezetének elvonására irányul. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását, a néhai tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését kérte annak megállapításával, hogy a II.r. alperes igényét az I.r. alperessel szemben érvényesítheti.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Bizonyítottanak fogadta el, hogy a néhai nehéz anyagi helyzete indokolta ingatlana értékesítését. Kifejtette, nincs jogszabályi akadálya annak, hogy a tulajdonos valamely vagyontárgyát akár családtagja, akár kívülálló részére értékesítse. Ez erkölcsileg sem kifogásolható, a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján a szerződés érvénytelensége tehát nem állapítható meg. A felperes által hivatkozott ok, a vételár kiegyenlítésének hiánya a szerződés érvényességét nem érinti. A pernek nem tárgya a vételár hagyatékhoz tartozásának megállapítása, illetve az I.r. alperesnek a 2.500.000.- Ft megfizetésére kötelezése, ezért közömbös, hogy a pénzösszeg meg volt-e a haláleset időpontjában, vagy sem, illetve kiegyenlítést nyert-e.

Rámutatott, semmi nem támasztja alá azt a felperesi előadást, amely szerint a felek szándéka nem irányult a vételár megfizetésére, ezt cáfolja az a tény, hogy 4 millió forint vételárrész kiegyenlítése a II.r. alperes jogelődjének átutalása folytán megtörtént. Kiemelte, hogy a 2006. július 7-én és 21-én kelt szerződések tartalma csak a kölcsönt folyósító pénzintézet megnevezését illetően tér el egymástól, s ez - a Ptk. 240. §-án alapuló - szerződésmódosítás a jogvita elbírálása szempontjából jelentőséggel nem bír. Nem találta megalapozottnak a 2007. február 26-án kelt szerződésmódosítás érvénytelenségére való felperesi hivatkozást sem. Bizonyítottanak találta ugyan a gyógykezelő kórház tájékoztatása alapján, hogy a néhai az okiraton feltüntetett helyen és időben a szerződésmódosítást nem írhatta alá, álláspontja szerint azonban ennek a - kizárólag a teljesítési határidő megváltoztatására vonatkozó - szerződésmódosításnak az esetleges érvénytelensége a Ptk. 239. § (1) bekezdésében írtak alapján nem eredményezi az adásvételi szerződés egészének az érvénytelenségét.

Nem fogadta el bizonyítottanak az elsőfokú bíróság a szerződés színlelt voltát sem. Az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomása szerint ugyanis a felek valóságos szándéka adásvételi szerződés megkötésére irányult, a néhainak a vételárra megélhetésének biztosításához, illetve tartozásai rendezéséhez szüksége volt. Ugyancsak e tanúvallomás alapján kizárható, hogy a néhai a jognyilatkozat megtételekor tévedésben volt, illetve kizárt az I.r. alperes megtévesztő magatartása, és a jogellenes fenyegetés is. Annak, hogy az örökhagyó a szerződés tartalmát illetően a testvérének milyen tartalmú nyilatkozatot tett, a jogvita eldöntésében nincs perdöntő

jelentősége. Nem látott lehetőséget a szerződés fedezetelvonó jellegének megállapítására sem. Kifejtette, a szerződés relatív hatálytalansága akkor áll fenn, ha a szerződéskötés időpontjában az erre hivatkozó fél igényének kielégítése fedezetéül szolgál a szerződés tárgya, és annak elvonása miatt az átruházóval szembeni követelésének kiegyenlítése részben vagy egészben lehetetlenné vált. A felperes öröklésre való jogosultsága az örökhagyó halálával nyílt meg, az adásvétel időpontjában tehát a felperesnek a néhaival szemben fennállott követelése nem volt.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel annak kereseti kérelme szerinti megváltoztatása iránt. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen és iratellenesen állapította meg a tényállást a 2.500.000.- Ft vételárrész átvétele tekintetében. Nem bizonyította, hogy az I.r. alperes erre fedezettel rendelkezett, életszerűtlen ugyanis, hogy ekkora összeget otthonában tartott. A pénz kifizetése ellen szól az is, hogy az örökhagyónak halálakor tartozásai álltak fenn. A 2.500.000.- Ft lehetőséget biztosított volna azok kiegyenlítésére és gépkocsiját sem kellett volna emiatt értékesítenie. Az örökhagyó szerződéskötési akarata ellen szól **/tanú 1/** vallomása is, amely szerint az örökhagyónak nem állt szándékában az ingatlanát az I.r. alperesnek eladni vagy elajándékozni. Kiemelte, hogy az I.r. alperes a hagyatéki eljárásban a 4 millió forint átutalását is eltitkolta. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem adott számot arról, hogy az általa bejelentett tanúk vallomását miért vetette el, ezzel a Pp. 221. § (1) bekezdésében írt indokolási kötelezettségét megsértette. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte azt a körülményt sem, hogy a 2007. február 26. napján kelt szerződésmódosítás időpontjában az örökhagyó gépi lélegeztetésben részesült, ágyhoz kötött beteg volt, aláírása nyomtatott betűkkel került az okiratra. Fenntartotta azt a nézetét, miszerint az adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme a vételár kifizetése, amely a perben bizonyíthatóan nem történt meg, ezért a szerződés semmis. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseten, amikor ítéletében erre vonatkozó felperesi kereset hiányában vizsgálta a szerződés színleltségét. Téves az elsőfokú bíróságnak a szerződés fedezetelvonó jellegével kapcsolatban kifejtett álláspontja is. Érvelése szerint a Ptk. 589. §-a alapján a halállal a hagyaték, mint egész száll át az örökösre. A Ptk. 665. §-a szerint a törvényes örökös az örökhagyó gyermeke, aki kötelesrészre is jogosult. A kötelesrészre való jogosultság a törvény erejénél fogva a születéstől fennáll, e jogosultsága - melynek fedezetét a szerződés elvonta - tehát születésével nyílik meg.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés **nem alapos.**

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján a tényállást helyesen állapította meg, abból levont következtetése a jogszabályoknak megfelel, ezért érdemi döntése helytálló, ítéletét kifogástalanul megindokolta. A felperes fellebbezésében nem hozott fel olyan tény vagy körülményt, amelyet az elsőfokú

bíróság a jogvita eldöntése kapcsán nem értékelt. Az anyagi és az eljárási szabályok megsértése sem állapítható meg, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét az ítélőtábla a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján - utalva a Pp. 253. § (2) bekezdésére - annak helyes indokai szerint helybenhagyta.

A fellebbezés kapcsán az alábbiakat emeli ki:

A felperes keresetében az I.r. alperes és néhai édesapjuk között létrejött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte elsődlegesen, részben semmisségi, részben pedig megtámadási okokra hivatkozással.

A Ptk. 365. § (1) bekezdése szerint adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni, és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni.

A Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésének I. pontja meghatározza az ingatlan adásvételi szerződés lényeges tartalmi elemeit. Ennek alapján a szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges - és egyben elegendő - ha az okirat tartalmából a felek személye, az ingatlan átruházását célzó akaratnyilvánítás kitűnik, tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásának a megjelölését, vagy ha az átruházás ingyenes, ez magából az okirattól megállapítható.

A Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek ki, kivéve, ha a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütközik.

Jogszabályba az a szerződés ütközik, amely kógens jogszabályi rendelkezést sért, illetőleg amelyet a törvény kifejezetten semmisnek minősít.

A perbeli ingatlan adásvételi szerződés minden megfelel a Ptk. 365. § (1) bekezdésében és a XXV. számú PED rendelkezéseiben foglaltaknak, amelyek alapján a szerződésnek - egyebek mellett - csak a vételárban való megállapodás az érvényességi feltétele. A kikötött vételár megfizetése - ahogyan azt az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg - a szerződés érvényességét nem érinti. A vételár megfizetése a szerződés teljesítése (Ptk. 277. §) körébe tartozó kérdés, annak elmulasztása szerződésszegésnek minősül és ennek jogkövetkezményeit vonja maga után. Ezért a per eldöntése szempontjából közömbös az, hogy az I.r. alperes a 2.500.000.- Ft vételárat megfizette-e, illetve mi lett a II.r. alperes jogelődje által átutalt 4 millió forint vételárrész sorsa. Ezzel kapcsolatban a felperes kötelmi igényt érvényesíthet annak megfizetése iránt.

A felperes hivatkozott arra is, hogy a szerződés jó erkölcsbe ütközik, anélkül azonban, hogy e kereseti kérelmének indokát adta volna. Jó erkölcsbe ütközőnek az a szerződés minősül, amelyet jogszabály nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege, azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat vagy szokásokat nyilvánvalóan sérti és ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti. Az ítéltábla egyetért az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, amely szerint a perben nem merült fel olyan adat, amely ezen érvénytelenségi ok megállapítását lehetővé tenné.

A felperes hivatkozott az adásvételi szerződés uzsorás jellegére is. A Ptk. 202. §-a értelmében semmis a szerződés, amely esetén a szerződő fél a szerződés megkötésekor a másik fél helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki.

Ennek alapján az uzsora konjunktív feltétele a feltűnően aránytalan előny kikötése valamely szerződő fél javára. A perben beszerzett szakértői vélemény alapján a feltűnő aránytalanság nem állapítható meg - a felperes a Ptk. 201. §-ára alapított ezzel összefüggő kereseti kérelmétől a perben el is állt - ezért megalapozottan ezen okból sem hivatkozhat a szerződés érvénytelenségére.

Az ítéltábla egyetért azzal a fellebbezési előadással, miszerint a 2007. február 26. napján kelt szerződésmódosítás érvényességét illetően kételemek merülhetnek fel. Az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapíthatóságát azonban az a körülmény sem teszi lehetővé, ha bizonyíthatóan ezen okiraton szereplő aláírás nem a néhaitól származik. Ennek következtében ugyanis a teljesítési határidő módosítására vonatkozó megállapodás válhatna érvénytelenné, amelynek folytán a 2006. július 21. napján kelt szerződés szerinti teljesítési határidőt kell irányadónak tekinteni. Ez azonban magának az adásvételi szerződésnek az érvényességét nem érinti, a szerződésnek ugyanis nem lényeges tartalmi eleme a teljesítési határidő meghatározása.

Alapítalanul hivatkozik a felperes a Pp. 215. §-ában írt eljárási szabály megsértésére is. A felperes szövegszerűen nem fejté ugyan ki, de mind a keresetlelevelében, mind pedig a 39. sorszámu jegyzőkönyv mellékleteként csatolt beadványában feltünteti a Ptk. 207. § (6) bekezdését, mint érvénytelenségi okot. Ezért az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor a szerződés érvényességét e körben is vizsgálta. Megjegyzé az ítéltábla, hogy amint azt a Legfelsőbb Bíróság a Ptk. 234. § (1) bekezdésének alkalmazásával kapcsolatos kollégiumi véleményben kifejtette (BH. 2005/9.), a Pp. 3. § (2) bekezdése nem zárja ki, hogy a bíróság a tényállás megállapítása körében olyan körülményeket és a fél kérelmére elrendelt bizonyítás alapján olyan tényeket is figyelembe vegyen, amelyre a felek nem hivatkoztak. Abban az esetben, ha a bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján semmisségi ok fennállását észleli, ezt a tényállás részévé teheti akkor is, ha erre a felek külön nem hivatkoztak. Nincs

tehát akadályozza annak, hogy a bíróság hivatalból vizsgálja a szerződés semmisségét, ha a perbeli adatok a semmisségi ok fennállását látszanak alátámasztani. Ilyen esetben a bíróság túlterjeszkedhet a kereseti kérelmen, olyan okból is megállapíthatja tehát a szerződés semmisségét, amelyre a fél keresetében vagy viszontkeresetében nem hivatkozott. Mindezek alapján a Pp. 215. §-ának rendelkezése a bíróságot nem akadályozta volna abban, hogy a létrejött szerződés semmisségét színleltség okán vizsgálja (BH. 2007/191.). Egyebekben az elsőfokú bíróság érdemben helyesen foglalt állást abban a kérdésben, hogy a felperes által hivatkozott érvénytelenségi ok fennállása nem állapítható meg.

A felperes a Ptk. 210. § (1) és (4) bekezdése alapján megtámadta a perbeli szerződést. Oszítja az ítélőtábla az elsőfokú bíróság azon megállapítását, miszerint a felperes nem bizonyította, hogy a néhai a szerződés tartalmában annak megkötésekor tévedésben volt, illetve az I.r. alperes megtévesztéssel vagy jogellenes fenyegetéssel vette rá a szerződés megkötésére. A felperes ezen állítását **/tanú 2/** és **/tanú 1/**, az örökhagyó testvéreinek tanúvallomásaival kívánta alátámasztani. **/tanú 2/-**nek a szerződéskötésről tudomása nem volt, azt állította, hogy a néhai azt a húgával, **/tanú 1/-**val beszélte meg. Ez pedig ellentmond **/tanú 1/** vallomásának, aki úgy nyilatkozott, hogy az örökhagyó nem számolt be arról, hogy az ingatlanát szándékában áll eladni. Itt jegyzi meg az ítélőtábla, alaptalanul hivatkozik a felperes az indokolási kötelezettség megsértésére, hiszen az elsőfokú bíróság indokát adta, hogy a tanú nyilatkozatát miért nem fogadta el a felperesi előadást alátámasztó bizonyítékként. Ezzel az ítélőtábla is mindenben egyetért, hiszen az a tény, hogy az örökhagyó a testvérét nem avatta be abba a tervébe, hogy szerződést kíván kötni a gyermekével az ingatlan eladására vonatkozóan, nem bizonyítja a néhai szerződéskötési szándékának hiányát, illetve azt sem, hogy tévedésben volt a megkötött szerződés tartalmát illetően. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok Pp. 206. § (1) bekezdése alapján történő értékelésével e körben helytállóan fogadta el perdöntő bizonyítékként **/ügyvéd neve/** okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomását.

Minden alapot nélkülöz a felperesnek a szerződés fedezetelvonó jellegére vonatkozó fellebbezési előadása. Kétségtelen, hogy a Ptk. 203. §-ának az alkalmazása nem korlátozódik a kötelmi jogi alapon létrejött követelésekre, azaz más jellegű (dologi jogi, öröklés jogi) igények fedezetének elvonása esetében is alkalmazható. A fedezet elvonásáról azonban csak akkor lehet szó, ha a szerződés megkötésekor harmadik személynek a kötelezettel szemben olyan konkrétan meglévő követelése áll fenn, amely a szerződés következtében egészben vagy részben behajthatatlanná válik. Ilyen esetben a szerződés a hitelezővel szemben hatálytalan és a jogszerző fél - ingyenesség vagy rosszhiszeműség esetén - túrni tartozik a behajthatatlanná vált követelésnek a szerződéssel átruházott vagyontárgyból történő kielégítését.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a felperesnek nem állt fenn olyan követelése, amelynek kielégítését a szerződés megghiúsította. A fellebbezésben írtakkal ellentétben a Ptk. 598. §-

a értelmében a felperes törvényes öröklési igénye az örökhagyó halálával keletkezett. Ezt megelőzően az igények legfeljebb a felperesnek az örökhagyóhoz fűződő rokoni kapcsolatából eredő elvi lehetőséget jelentettek a hagyatékából való részesedésre (BH. 1990/60.).

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp.78. § (1) bekezdése alapján köteles az I.r. alperes jogi képviselőjével felmerült a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet alapján megállapított másodfokú perköltségének a megfizetésére. A személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az Itv. 74. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 14. §-a alapján a 13. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az állam viseli. A perköltség és az eljárási illeték számításának alapjául szolgáló fellebbezési pertárgyértéket az ítélet tábla az ingatlan szerződés szerinti ellenértékében, 6.500.000.- Ft-ban állapította meg (BH. 1997/411.).

A II.r. alperesnek a másodfokú eljárásban költsége nem merült fel, így arról rendelkezni nem kellett.

S z e g e d, 2008. december 3.

Dr.Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Zanócné dr.Ocskó Erzsébet sk.
előadó bírő

.Rakita Zsuzsanna sk.
táblabíró