

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Deák Bernadette pártfogó ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Takács Attila ügyvéd által képviselt I. rendű, dr. Gál Róbert ügyvéd által képviselt III-IV. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2010. április 30. napján meghozott, 64.P.21.664/2009/31. számú ítélete ellen, a felperes részéről 32. 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 a III-IV. rendű alpereseknek 15 nap alatt 25.000 (huszonötezer) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy az állam viseli az általa előlegezett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes, mint eladó és az I. rendű alperes, mint vevő 1998. december 23-án adásvételi szerződést kötöttek, amellyel a felperes eladta az I. rendű alperesnek a ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanát. Az I. rendű alperes tulajdonjogát a földhivatal 1999. január 20-án bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt követően az I. rendű alperes a 2000. július 8-án kelt lízingszerződéssel az ingatlant lízingbe adta a 'C' Kft-nek. A lízing futamidejének lejártá után a 'C' Kft. az ingatlan tulajdonjogát adásvételi

szerződéssel a III. rendű alperesre ruházta át, aki azt szintén adásvételi szerződéssel a IV. rendű alperesnek adta el. A felperes vételár megfizetése iránt pert indított az I. rendű alperessel szemben a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt. A pert a bíróság jogerős végzésével megszüntette. Ezután a felperes újabb keresetet terjesztett elő, amiben elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy közte és az I. rendű alperes között az adásvételi szerződés nem jött létre, másodlagosan az adásvételi szerződés érvénytelenségét kérte megállapítani. Érvénytelenségi okként azt jelölte meg, hogy az adásvételi szerződés az 1996. évi CXII. törvény 3. § (4) bekezdésébe ütközik. Hivatkozott a szerződés uzsorás jellegére is, továbbá a szerződést megtévesztésre alapozva megtámadta.

A felperes a keresetében a közte és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés, az I. rendű alperes és a 'C' Kft. között létrejött lízingszerződés, a 'C' Kft. és a III. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés, valamint a III. és IV. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását, valamint az eredeti állapot helyreállítását, ennek körében a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzését kérte. Hivatkozott arra, hogy a felperes és az I. rendű alperes által megkötött adásvételi szerződés a Ptk. 201. § (1) bekezdésébe és a Ptk. 365. § (1) bekezdésébe ütközik, mert az alperes a vételárat nem fizette meg. Ennek következtében a felperes nem jutott ellenértékhez az átruházott ingatlan ellenében. A felperesi álláspont szerint jóerkölcsbe ütközik az adásvételi szerződés, ha a vevő a vételárat nem fizeti meg. Okfejtése szerint az első adásvételi szerződés érvénytelensége maga után vonja az utána kötött valamennyi szerződés érvénytelenségét.

Az alperesek az ellenkérelmükben elsődlegesen a per megszüntetésére tettek indítványt. Előadták, hogy a peres felek között ugyanazon ténybeli alapból származó, ugyanazon jog érvényesítése iránt korábban lefolytatott perben a bíróság már jogerős ítéletet hozott. Érdemben a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérték. Állították, hogy a felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvényes. Kifejtették, hogy a felperes által megjelölt érvénytelenségi okok nem állnak fenn.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 125.000, a III. és IV. rendű alpereseknek 100.000 Ft perköltséget. Megállapította, hogy a feljegyzett kereseti illeték az állam terhén marad. Ítéletének indokolásában úgy foglalt állást, hogy a felperes az általa korábban indított perben más érvénytelenségi okokra hivatkozott, mint a jelen perben. Emiatt a per megszüntetésére az elsőfokú bíróság nem látott lehetőséget. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes között a Ptk. 365. § (1) bekezdésében körülírt adásvételi szerződés jött létre. Tényként rögzítette, hogy a szerződésben a felek meghatározták az ingatlan vételárát, az ingatlan tulajdonjogának ellenében ellenértéket kötöttek ki. Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja szerint nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét az, ha a vevő nem fizeti meg a szerződésben kikötött vételárat. Ilyen esetben az eladó a vételár megfizetését követelheti a vevőtől. Mindezek alapján a felperes keresetét

megalapozatlannak ítélte meg, és azt elutasította. A felperes által indítványozott tanúbizonyítást, mint szükségtelent, mellőzte.

Az ítélet ellen elsődlegesen annak megváltoztatása és keresetének teljesítése, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezése érdekében a felperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében azzal érvelt, hogy a vételár iránti követelése elévült, a szerződés érvénytelenségére alapított tulajdoni igénye azonban nem. Fenntartotta a korábban részletesen kifejtett álláspontját az adásvételi szerződés érvénytelenségével kapcsolatban. Továbbra is tagadta, hogy megállapodott a vételárban az I. rendű alperessel. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság az általa indítványozott tanúbizonyítási indítványnak nem adott helyt. A bizonyítás kiegészítése érdekében indítványozta az ítélet hatályon kívül helyezését.

A III. és IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a per eldöntéséhez szükséges mértékben, helyesen tárta fel. Az így megállapított tényállásból helytálló jogi következtetést vont le, és helyes érdemi döntést hozott. Az elsőfokú bíróság döntésével és annak az ítéletben kifejtett jogi indokaival a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetért. Ezért az Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, és a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján csupán utal annak helyes indokaira.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az ítéltábla a következőkre mutat rá:

Az adásvételi szerződés alapján az I. rendű alperes tulajdonjogát a földhivatal 1999. január 20-án jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

A bejegyzés időpontjában még hatályos, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. törvényerejű rendelet (a továbbiakban Inytrv.) 31. § (1) bekezdése úgy szólt, hogy az érvénytelen bejegyzés törlése iránt a keresetet azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot vagy mentesült kötelezettség alól, addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának, illetőleg a bejegyzés alapjául szolgáló határozat megtámadásának helye van.

Az Inytrv. 31. § (2) bekezdése kimondta, hogy azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett jogot, a törlési keresetet a kézbesítéstől számított hatvan nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani, ha kézbesítés nem történt.

Ugyanezeket a rendelkezéseket tartalmazta az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban Inytv.) az Inytvr. hatályvesztésétől, 2000. január 1-jétől 2009. április 27-ig hatályos 63. § (1) és (2) bekezdése.

Arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba jelenleg bejegyzett IV. rendű alperes az ingatlan tulajdonjogát nem jóhiszeműen szerezte meg, a felperes nem hivatkozott. A IV. rendű alperessel, mint jóhiszemű jogszerzővel szemben a felperes számára a törlési kereset megindítására nyitva álló határidő legkésőbb 2002. január 20-án lejárt, ezért a felperes a tulajdonjog bejegyzés törlése iránti igényét nem jogosult érvényesíteni.

A Ptk. 205. § (1) bekezdése szerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre.

A Ptk. 205. § (2) bekezdése kimondja, hogy a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges.

A Ptk. 365. § (1) bekezdése értelmében 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.

Az adásvételi szerződésnek lényeges tartalmi eleme a vételár. Ezért annak a jogkövetkezménye, hogy a felek az adásvételi szerződés megkötésekor nem állapodnak meg a vételárban, nem a szerződés érvénytelensége, hanem az, hogy az adásvételi szerződés nem jön létre.

A felperes és az I. rendű alperes által megkötött adásvételi szerződés tartalmazza a vételárat. A szerződés tehát nem szenved abban a hiányosságban, amit a felperes a keresetlevelében megjelölt. Az írásba foglalt szerződéses nyilatkozatát mindkét szerződő fél aláírta, ezáltal köztük a szerződés a vételárban való megállapodásra is kiterjedően létrejött.

A szerződés érvénytelenségét csak olyan ok válthatja ki, ami már a szerződés megkötésének az időpontjában is fennállt. Ezért a teljesítés elmaradása, fogyatékosága vagy a szerződés más módon való megszegése - ami szükségképpen csak a szerződéskötés után következhet be - nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét; a szerződésszegéshez a törvény más jogkövetkezményeket fűz.

A Ptk. 200. § (2) bekezdésének utolsó mondata értelmében semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik.

Amint azt a Legfelsőbb Bíróság a BH 2000. évi 260. számon közzétett iránymutató eseti döntésében kifejtette, jóerkölcsbe ütközőnek minősül az a szerződés, amelyet jogszabály ugyan nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség

jellege, vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti, és ezért az általános megítélés is egyértelműen tisztességtelennek minősíti.

Az a magatartás, ha valaki nem teljesíti a szerződésben vállalt kötelezettségeit, nyilvánvalóan sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, és azt az általános megítélés is egyértelműen tisztességtelennek minősíti. Nem teszi azonban ez a magatartás jóerkölcsbe ütközővé a szerződés tartalmát, célját, és nem változtatja meg a szerződéskötés egyéb körülményeit sem. Ennek megfelelően közömbös a szerződés érvényessége szempontjából, és nem szolgálhat az érvénytelenség megállapítására okot adó körülményként.

, 2011. március 4.

. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Lente Sándor s. k. előadó bíró, Dr. Németh László s. k. bíró