

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.20.949/2007/8.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Gelencsér Imre ügyvéd által képviselt felperesnek a személyesen eljáró I.r., a dr. Csete Beatrix ügyvéd által képviselt II.r., a személyesen eljáró III.r., IV.r., a dr. Csete Beatrix ügyvéd által képviselt V.r. alperesek ellen szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránt a Kaposvári Városi Bíróságnál 12.P.20.541/2006. szám alatt megindított és másodfokon a Somogy Megyei Bíróság 2.Pf.22.091/2006/4. számú ítéletével befejezett perében az említett számú jogerős ítélet ellen a II.r. alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a II.r. alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 20 000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A Kaposvári Városi Bíróság a 2002. július 31. napján jogerőre emelkedett Pk.52 042/2002. számú határozatával arra kötelezte a IV.r. alperest, hogy a felperes jogelődjének fizessen meg 2 000 000 forintot és ezen összeg 2000. április 30. napjától a kifizetés napjáig járó 20 %-os kamatát.

A IV.r. alperes a 2002. március 25. napján létrejött szerződéssel elajándékozta fiának, az I.r. alperesnek a k.-i J. u. N. szám alatti ingatlan 3/4-ed illetőségét, melynek 1/4-ed részét 1998-ban megörökölte, további 2/4-ed illetőségét pedig 2000-ben édesanyja, a

III.r. alperes ajándékozta a részére. Az ajándékozási szerződésben a IV.r. alperes haszonélvezeti jogát a III.r. alperest követő rangsorban fenntartotta. Az ingatlan további 1/4-ed illetőségének tulajdonosa a IV.r. alperes testvére, az V.r. alperes.

A IV.r. alperes 3/4-ed tulajdoni illetőségét korábbi hitelezője, D. L. javára összesen 18 000 000 forint és járulékai erejéig jelzálogjog, édesanyja, a III.r. alperes javára pedig özvegyi jog, illetve haszonélvezeti jog terhelte.

A bíróság a 2004. szeptember 29. napján jogerőre emelkedett ítéletével megállapította, hogy a IV.r. alperes és az I.r. alperes között 2002. március 25-én létrejött ajándékozási szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Az I.r. alperest annak tűrésére kötelezte, hogy a felperes az általa indított végrehajtási eljárás alapjául szolgáló követelését a perbeli ingatlan 3/4-ed illetőségéből kielégítse. A III.r. alperest és D. L.-t ezen rendelkezés tűrésére kötelezte.

A IV.r. alperes testvére és annak házastársa, az V.r. és a II.r. alperesek segíteni kívántak a IV.r. alperesnek adóságai törlesztésében és meg akarták menteni a családi ingatlant az árverezéstől. Ezért jelentős összeget fizettek ki D. L. részére, aki hozzájárult jelzálogjoga törléséhez. Ugyancsak törölték a Somogy Megyei Illetékhivatal javára korábban bejegyzett jelzálogjogot is.

Miután az ingatlan tehermentessé vált, a 2005. augusztus 3. napján létrejött adásvételi szerződéssel az I.r. alperes, mint állageladó, a III. és a IV.r. alperesek, mint özvegyi, illetve haszonélvezeti jog jogosultjai a perbeli 3/4-ed tulajdoni illetőséget 8 880 000 forint vételárért eladták az V.r. alperes férjének, a II.r. alperesnek. A III.-IV.r. alperesek a szerződés 6. pontjában kijelentették, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogaikról ellenérték fejében lemondanak, hozzájárulnak e jogaik törléséhez. Az ellenértéket a vételár tartalmazza.

A szerződés 7. pontjában az eladók kijelentették, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kölcsön kötelmekből eredő fizetési kötelezettségüknek a vételárból tesznek eleget, az ingatlant e jelzálogjogoktól a vételárból tehermentesítik.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a 2005. augusztus 3. napján megkötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan. A II.r. alperest annak tűrésére kérte kötelezni, hogy a felperes követelését a perbeli 3/4-ed illetőségből kielégítse.

Az I.-II. és V.r. alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Az I.r. alperes arra hivatkozott, hogy az ingatlannal kapcsolatos ügyeket az édesapja intézte, a felperessel szemben fennálló tartozásáról nem volt tudomása. A II.r. alperes tehermentes ingatlant vásárolt, mert a felperes végrehajtási joga nem volt feltüntetve. A II.r. alperes az I.r. alperesnek nem hozzátartozója és az ingatlanért ellenértéket adott, mely abból következik, hogy D. L. kiadta a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Megállapítása szerint a II.r. alperes nem minősül az I.r. alperes Ptk. 685. § b/ pontja szerinti közeli hozzátartozójának. Ezért a Ptk. 203. §-ának (2) bekezdésében meghatározott feltétel hiányában nem kell vélelmezni a szerződés ingyenességét és a rosszhiszeműséget.

A felperesnek nem sikerült bizonyítania a jogszerző II.r. alperes rosszhiszeműségét. A II.r. alperes nem tudott a IV.r. alperesnek a felperessel szemben fennálló tartozásáról és a közöttük korábban folyamatban volt peres eljárásról. A II.r. alperes joggal hihette, hogy tehermentes ingatlant vásárol, mert a felperes jogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyeztette be, másrészt a II.r. alperes a bejegyzett teher alól maga mentesítette az ingatlant. A II.r. alperes egyértelműen jóhiszeműen járt el.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és megállapította, hogy az I., III. és IV.r. alperesek, mint eladók és a II.r. alperes mint vevő között 2005. augusztus 3. napján létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan. A II.r. alperest annak tűrésére kötelezte, hogy a felperes a IV.r. alperessel szemben fennálló igényét a perbeli 3/4-ed tulajdoni illetőségéből kielégítse. A III., IV. és V.r. alpereseket ennek tűrésére kötelezte.

Indokolása szerint az I.r. alperes a II.r. alperesnek nem a Ptk. 685. § b/ pontjában írt hozzátartozója. A szerződés megkötésében eladói oldalon azonban nemcsak az I.r. alperes, hanem a III.-IV.r. alperes is szerepelt. Részükre a haszonélvezeti jogokról lemondás fejében a II.r. alperes ellenértéket fizetett. Ebből következőleg a szerződést a II.r. alperes a III. és IV.r. alperesekkel is megkötötte, akik közeli hozzátartozói. Ebből következik, hogy a Ptk. 202. § (2) bekezdése szerinti rosszhiszeműséget vélelmezni kell. A szerződés tehát a felperessel szemben hatálytalan.

A jogerős ítélet ellen - annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyása érdekében - a II.r. alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben kifejtette, hogy a perbeli jogvita tárgyát képező adásvételi szerződés a III. és IV.r. alpereseket nem eladóként, hanem özvegyi jog, illetve haszonélvezeti jog jogosultjaiként tünteti fel. Ezen jogosítványukat nem adhatták el, arról visszterhesen lemondtak azzal, hogy e jogosítványuk ellenértékét a vételár tartalmazza. A III. és IV.r. alperesek özvegyi és haszonélvezeti joga nem tekinthető a felperes kielégítési alapjának, hiszen abból a felperes nem kereshetett volna kielégítést, az végrehajtás alá nem vonható. A III. és IV.r. alperesek valóban ellenérdeklő felek voltak, de ez nem elegendő a Ptk. 203. § (1) és (2) bekezdésének megállapításához, mert a haszonélvezeti, illetve özvegyi jogra kötött szerződés, legyen az visszterhes, vagy ingyenes, nem lehet fedezetelvonó, hiszen az sem a felperes, sem más személy kielégítési alapját nem képezheti.

A Ptk. 203. § (1) bekezdése szerinti vélelem fennállása esetén sem alapos a kereset, mert a II.r. alperes jóhiszemű volt és az ingatlan tehermentesítése az általa fizetett vételárból történt. A rosszhiszeműség és az ingyenesség tehát nem állapítható meg.

A felperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Jogerős ítéletében a bíróság a felperes keresetének elbírálása szempontjából irányadó tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak a helytálló egybevetésével állapította meg és a másodfokú bíróság az így megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le.

Felülvizsgálati kérelmében a II.r. alperes arra helytállóan hivatkozott, hogy a III. és a IV.r. alperesek özvegyi, illetve haszonélvezeti joga nem tekinthető a felperes kielégítési alapjának. A III. és IV.r. alperesek azonban a perbeli adásvételi szerződésben szerződő felek voltak, özvegyi, illetve haszonélvezeti jogukról ellenérték fejében lemondtak. Az sem vitás, hogy a szerződés a felperes igényének kielégítési alapját vonta el, azt a bíróság a IV. és az I.r. alperesek közötti ajándékozási szerződés vonatkozásában is jogerősen megállapította.

A 2005. augusztus 3-ai szerződés tehát a felperes igényének kielégítési alapját elvonta és a szerződésben a III. és IV.r.

alperesek is szerződő félként szerepeltek. Ezért a Ptk. 203. §-ának (2) bekezdése szerinti vélelem fennáll.

A Ptk. 203. §-ának (2) bekezdése szerinti vélelem hiányában is megállapítható az adásvételi szerződésnek a felperessel szembeni hatálytalansága. A II.r. alperes maga adta elő, mely szerint tudott arról, hogy a IV.r. alperesnek óriási tartozása állt fenn. A felperes által korábban indított perben a II.r. alperes valóban nem volt peres fél, azonban az I.r., a III.-IV.r. alperesek, valamint D. L. is a per alperesei voltak. A II.r. alperes házastársának, az V.r. alperesnek a IV.r. alperes a testvére, a III.r. alperes pedig az édesanyja, ezért nem fogadható el a II. és V.r. alpereseknek az az állítása, hogy a felperes követeléséről nem volt tudomásuk.

A per adatai alapján az sem állapítható meg, hogy a perbeli ingatlan 3/4-ed illetőségének mennyi volt a szerződéskötéskor a forgalmi értéke és az sem, hogy a szerződésben meghatározott 8 880 000 forint vételárból milyen összeg került D. L. részére kifizetésre. Ezt az összeget az adásvételi szerződés sem jelölte meg és a II., valamint az V.r. alperesek is csak általánosságban nyilatkoztak arról, hogy D. L. részére a tartozást nem teljes mértékben, de olyan mértékben kiegyenlítették, hogy hozzájárult jelzálogjoga törléséhez. Ezekből a bizonytalan nyilatkozatokból pedig arra lehet következtetni, hogy a II.r. alperesre nézve a szerződésből ingyenes előny származhatott.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdésében foglaltak alapján hatályában fenntartotta.

A II.r. alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes felülvizsgálati eljárás során felmerült költségének a megtérítésére.

Budapest, 2007. november 13.

Dr. Baranyai János sk. a tanács elnöke, dr. Kollár Márta sk. előadó bíró, dr. Róth Pálné sk. bíró.

A kiadmány hitelül:

bíróági írnok