

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Budapesti Harmincas Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: dr. Lex András ügyvéd), valamint dr. Molnár-Fellner Gábor (cím) ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a személyesen eljáró alperes neve (alperes címe) alperes ellen szerződés semmisségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. március 18. napján meghozott 4.P.25.452/2009/3. számú ítélete ellen a felperes részéről 5. és 6. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A feljegyzett fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az 1993. október 15-én Budapesten, illetve Zürichben, továbbá az 1994. január 20-án Budapesten kelt, a ... ingatlanra jelzálogjogot alapító szerződések - mint jóerkölcsbe ütközők - érvénytelenek. Kérte a tulajdoni lap III. részén 6. és 7. sorszám alatt feltüntetett terhek, valamint a ..., ... és ... széljegyek törlését az eredeti állapot helyreállítása körében.

Hivatkozott arra, hogy az alperestől nem vett fel kölcsönt, illetve annak fedezeteként nem ajánlotta fel a perbeli ingatlanát: az erre vonatkozó szerződések valótlan tartalmúak, fiktívek.

Az alperes elsődlegesen a per megszüntetését kérte ítélt dolog címén hivatkozva a ... Bíróság előtt ... szám alatt folyamatban volt perújítási eljárásban hozott határozatra. Másodlagosan az ellenkérelme a kereset elutasítására irányult jogalap hiányában.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a feljegyzett 900.000 forint kereseti illetéket az állam viseli.

Tényként rögzítette, hogy az alperes 25.000.000 forint kölcsönt nyújtott a felperesnek és házastársának, amellyel kapcsolatban több okirat is készült. Az 1993. október 15-én Budapesten kelt kölcsönszerződés, valamint az ugyanezen a napon Zürichben kelt megállapodás egyaránt tartalmazzák, hogy a kölcsönösszeg visszafizetésének biztosítékeként a felperes a kizárólagos tulajdonát képező perbeli ingatlanra jelzálogjogot engedett. A peres felek a fenti tartalommal az 1994. január 20-án kelt és a földhivatali bejegyzés alapjául szolgáló okiratban is rögzítették zálogjogi megállapodásukat.

Az alperes kérelmére a ... Bíróság a 25.000.000 forint kölcsön és járulékai tekintetében ... sorszám alatt fizetési meghagyást bocsátott ki. Az 1998. december 22-én jogerőre emelkedett fizetési meghagyással szemben a felperes perújítási kérelmet terjesztett elő hivatkozva arra, hogy az 1993. október 15-i budapesti keltezésű okiratot nem ő írta alá, egyébként pedig kölcsönt nem vett fel a felperestől. Az 1994. január 20-i megállapodás vonatkozásában azt állította, hogy kényszer hatására írta alá.

A ... Bíróság 2002. október 10-én kelt ... számú - a ... Ítélet tábla ... számú ítéletével helybenhagyott - határozatával a fizetési meghagyást hatályában fenntartotta. A jogerős ítélet szerint az a körülmény, hogy a Budapesten 2003. október 15. napjára keltezett okiratot nem a felperes írta alá, bizonyítása esetén sem vezetett volna a perújítás sikeréhez, mert a kölcsönszerződés nincs írásbeli alakhoz kötve. Nem volt jogszabályi akadálya annak, hogy a felek a korábban más jogcímen keletkezett tartozást utóbb kölcsönné alakítsák át. Rögzítette a határozat, hogy az 1994. január 20-i megállapodás a kölcsönszerződés megerősítésének tekinthető figyelemmel arra is, hogy a kényszerszerű és a fenyegetést a felperes nem bizonyította.

A jelen perben az elsőfokú bíróság ítélete jogi indokolásában elsődlegesen azt állapította meg, hogy a felek között az 1993 októberében létrejött kölcsönügylet tekintetében jogerős bírósági döntés (fizetési meghagyás, perújítási ítélet) született. Ezen eljárásokban a jelzálogjog alapítására vonatkozó megállapodás érvényességét nem vizsgálták, ezért ítélt dolog címén a per megszüntetésének nem volt helye. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inyvtv.) 62. § (1) bekezdésének a) pontja alapján kifejtette, hogy a felperes az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére vonatkozó keresethez szükséges érdekeltségét, aktív perbeli legitimációját elvesztette, mert a per során, a végrehajtási eljárás eredményeképpen, az ingatlan árverés útján értékesítésre került. A felperes tulajdonjogát, továbbá az alperes perben támadott jelzálogjogát törölték. Mindezek következtében a kereset ténybeli alapja is megszűnt.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte annak megváltoztatását és a keresetének megfelelő határozat meghozatalát, másodlagosan pedig a hatályon kívül helyezését.

Osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a korábban hozott jogerős döntések nem érintik a jelen per tárgyát, de szerinte azért, mert ebben az eljárásban

azt kell érdemben eldönteni, hogy a szerződések a jóerkölcsbe ütköznek-e. Kifejtette, hogy az aktív perbeli legitimációja fennáll. Az elsőfokú bíróság által hivatkozott Inyvtv. rendelkezés ugyanis az ún. törlési perre vonatkozik, ez az eljárás azonban a Ptk-ban meghatározott semmisségi ok fennállása miatt több ennél. A szerződő fél perbeli legitimációja nem szűnik meg azáltal, hogy a jelzálogjog már törlésre került, az esetleges ingatlan-nyilvántartási változás csak következménye a megtámadással érintett szerződésnek, de nem azonos azzal. A keresetösségi jog a fél és a per tárgya közötti anyagi jogi kapcsolatra vonatkozik. Ezt meghaladóan előadta, hogy az ingatlan tulajdoni lapján fellebbezés, illetőleg bírósági jogorvoslati kérelmek kerültek feljegyzésre, és ezen eljárások kapcsolatban állnak az érintett tulajdonjoggal, illetve jelzálogjoggal. A jogok törlése tehát még nem jelent végleges helyzetet, ezért erre alapítva sem lehet a keresetet elutasítani.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult annak helyes indokai alapján.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében vizsgálta felül.

A fellebbezés alaptalan.

A felperes az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését is kérte, a hatályon kívül helyezés okát azonban nem jelölte meg. Ilyen okot a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdése alapján az ítéltábla sem észlelt, ezért az elsőfokú ítéletet érdemben vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az arra alapított érdemi döntése is helytálló, a jogi indokolását azonban az ítéltábla kiegészíti, illetve pontosítja az alábbiak szerint.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a kereset ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog törlésére, ebből következően nem megállapításra, hanem marasztalásra irányult. A Pp. 123. §-ban foglaltak alapján megállapítási kereset előterjesztésének nem is lett volna helye, mert a felperes teljesítést követelhetett. A per tárgyává tett szerződések érvénytelensége mindezek alapján a kereset jogalapja körében vizsgálható.

A felperes által megjelölt, 1993. október 15-én és 1994. január 20-án kelt okiratok mindegyike magában foglalja a jelzálogjog alapítására irányuló megállapodást. A peres eljárás anyagából megállapítható az is, hogy az 1994. évi szerződés aláírására azért volt szükség, mert a korábbi megállapodás nem rendelkezett az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges alakisággal. A bíróságnak azonban a perben nem az egyes okiratokról kellett döntenie, hanem arról, hogy a kötelelem létrejött-e a felek között és a jelzálogjog alapítása érvényes-e.

A felperes az érvénytelenséget arra alapította, hogy a szerződés jóerkölcsbe ütközik. Keresete ténybeli alapjaként azonban valójában annak fiktív jellegére

hivatkozott, amikor azt állította, hogy nem létező tartozásról írta alá az okiratot annak érdekében, hogy a svájci adóhatóságot félrevezessék, a jelzálogjog alapításával pedig még hihetőbbé kívánták tenni az alperesi követelés fennállását. Másodsorban utalt arra, hogy a jelzálogszerződést kényszer hatására írta alá.

Az elsőfokú bíróság ítéletében elsődlegesen állást foglalt abban a kérdésben, hogy a kereset tárgya nem minősül ítélt dolognak, mert a korábbi eljárásokban csak a kölcsönszerződés érvényességéről született jogerős döntés. Másodlagosan megállapította, hogy a felperesnek nincs keresetőségi joga, mert a tulajdonjoga törlésre került. Harmadsorban rögzítette, hogy a jelzálogjogok időközben bekövetkezett törlésével a kereset ténybeli alapja megszűnt.

A felperes a fellebbezésében azt állította, hogy a res iudicata azért nem állapítható meg, mert a szerződések jóerkölcsbe ütközését a bíróság még nem vizsgálta. Vitatta a keresetőségi joga megszűnését és állította, hogy a keresete teljesíthető, mert az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogorvoslati eljárások eredményeképpen a jelzálogjog visszajegyzésre kerülhet.

Az ítélt dolog kérdésével kapcsolatosan a Fővárosi Ítéltábla osztja az elsőfokú bíróság álláspontját. Az alperes kölcsönszerződés teljesítése érdekében kérte a fizetési meghagyás kibocsátását. A jogerős fizetési meghagyással szemben kezdeményezett perújítási eljárás tárgya ebből következően a Pp. 267. § (1) bekezdése alapján szintén csak a kölcsönszerződés teljesíthetősége és érvénytelensége volt, a perújító alperes releváns védekezése is csak erre terjedhetett ki. A jogerős ítélet a kölcsönszerződés érvényességét állapította meg. Utalt ugyan a perújítási eljárásban a felperes arra, hogy a jelzálogszerződés is érvénytelen, de a ... Ítéltábla másodfokú határozata ezt a kérdést csak annyiban érintette, hogy a jelzálogszerződést a kölcsön megerősítésének tekintette. A bíróság az előzményi perben érvényesített jogra figyelemmel a zálogszerződés érvényességét nem bírálta el, a megállapodást csak bizonyítékként értékelte. A jelzálogszerződés érvényessége jelen perben történő vizsgálatának tehát azért nem volt akadálya, mert a perújítási eljárásban hozott jogerős ítélet, valamint annak releváns indokolása csak a kölcsönszerződés érvényességére terjedt ki, így csak ebben a körben fűződik hozzá anyagi jogerő.

A keresetőségi jogával kapcsolatosan a felperes megalapozottan fejtette ki fellebbezésében, hogy a Ptk. 234. § (1) bekezdése alapján szerződést kötő félként hivatkozhat a szerződés érvénytelenségére és kérheti a jogkövetkezmény levonását is. Érdemi kérdés, hogy a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállításának a keresetben megjelölt módja a jelen ügyben alkalmazható-e, ez tehát a keresetőségi jogot nem érinti. Így foglalt állást az Inyvt. 62-63. §-hoz fűződő indokolás és a Legfelsőbb Bíróság is az érvénytelenség és a törlési per kapcsolatáról született 3/2010. (XII.6.) PK véleményben, amikor kimondta, hogy nyilvántartott jognak minősül a korábban törölt jog is. Így törlési keresetet indíthat az is, aki korábban jogosultként már szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban és törölt jogát az érvénytelen bejegyzés sérti.

Azt helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a per tárgyát képező jelzálogjog időközben bekövetkezett törlésére tekintettel a kereset teljesítése fogalmilag kizárt, a kereset ténybeli alapja megszűnt. A felperes mindezen adatok ismeretében a keresetváltoztatás lehetőségével nem élt. A fellebbezésben hivatkozott arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogorvoslati eljárások azzal az eredménnyel járhatnak, hogy a jelzálogjog visszajegyzésre kerül, de határozottan nem jelölte meg ezen eljárások tárgyát, vagyis az állítását nem támasztotta alá. Ezen eljárások eredménye azonban azért irreleváns, mert a kereset jogalapja sem áll fenn az alábbiak miatt.

A felperes nem vitatta, hogy aláírta a Zürichben, 1993. október 15-én kelt és a Budapesten, 1994. január 20-án kelt okiratot, amelyek a jelzálogjog alapítását tartalmazzák. Ebből következően a felek között a szerződés létrejött, így a kereset alapján azt kellett vizsgálni, hogy az jóerkölcsbe ütközik-e.

A Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján jóerkölcsbe akkor ütközik egy szerződés, ha azt jogszabály nem tiltja, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege, vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat vagy szokásokat nyilvánvalóan sérti, ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek vagy elfogadhatatlannak minősíti. Ezen feltételek a per tárgyát képező szerződés tekintetében nem állapíthatóak meg. A megállapodás időpontjában hatályos Ptk. 265. § és 266. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelel a jelzálogszerződés tartalma. A célja nem vitásan biztosíték, amelyet a jogszabály lehetővé tesz, így a szerződés általános társadalmi elvárásokba nem ütközik. A felperes azonban követelése ténybeli alapjaként valójában arra hivatkozott, hogy a szerződés fiktív, vagyis tartalmilag valótlan, mivel azt egy nem létező tartozás biztosítására kötötték, s az a svájci adóhatóság félrevezetésére irányult. Ez az előadás nem a szerződés jóerkölcsbe ütközését, hanem a színleltségét alapozhatná meg, a színlelt szerződés pedig a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján semmis. Színleltség esetén a felek tudatosan olyan szerződéses nyilatkozatot tesznek, amely nem a közös akaratukat tükrözi. A jelen esetben azonban a kölcsönszerződés érvényes létrejötté a perújítási eljárásban hozott ítélet anyagi jogereje miatt már nem vitatható a Pp. 229. § (1) bekezdése, illetve a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 1997. évi LXVI. törvény 7. §-a alapján. Önmagában pedig a jelzálogszerződés színleltség folytán való érvénytelenségére adat nem állt rendelkezésre.

Az érvénytelenség körében a felperes kényszerre is utalt, ami a Ptk. 210. § (4) bekezdése alapján jogellenes fenyegetésnek lenne tekinthető; ez azonban nem semmisségi, hanem megtámadási ok. Az 1994 januárjában létrejött szerződés 2004. február 18-i megtámadásával a felperes a Ptk. 236. § (1)-(2) bekezdése alapján nyilvánvalóan elkésett. Ezt meghaladóan a harmadik személy részéről megvalósuló fenyegetés miatt a szerződés érvénytelensége csak akkor állapítható meg, ha a fenyegetésről a másik fél tudott vagy tudnia kellett, jelen esetben pedig ez nem volt bizonyított.

Az ítéletábra csak utal arra, hogy a felperes a perújítási eljárásban azt adta elő, hogy őt és a férjét az alperes testvére félemlítette meg, ezért írták alá a megállapodást. A

jelen perben viszont már arra hivatkozott, hogy a férje kényszerítette a szerződés megkötésére; így ellentmondásos előadása miatt a szavahihetőségéhez alapos kétség fér.

Mindezek alapján a kereset nem volt teljesíthető, az ítélet az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes személyes költségmentességére tekintettel a feljegyzett fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése alapján az állam viseli. Az alperesnek a másodfokú eljárásban igazolt költsége nem merült fel, ezért arról döntené nem kellett.

Budapest, 2011. január 12.

. Szabó Klára s.k.
a tanács elnöke

. Sándor Ottó s.k.. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hiteléül: