

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Vajk Kálmán ügyvéd (**képviselő címe**) által képviselt I.rendű felperes neve (**I. rendű felperes címe**) I. rendű, II.rendű felperes neve II. rendű és III.rendű felperes neve III. rendű (mindketten **II-III. rendű felperes címe**) felpereseknek, a dr. Selyeby Judit ügyvéd (**képviselő címe**) által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű, a dr. Fintha-Nagy Ádám ügyvéd (**képviselő címe**) által képviselt **II. rendű alperes (II. rendű alperes címe)** II. rendű, a személyesen eljáró **III. rendű alperes (III. rendű alperes címe)** III. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2006. december 8. napján meghozott, 10.P.28.138/2004/40. számú ítélete ellen, az I-III. rendű felperes részéről 41. és 42. sorszárok alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

k ö z b e n s ő - é s r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a jogalap tekintetében megváltoztatja és megállapítja, hogy a felperesek és az I. rendű alperes között 2002. március 14. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelen. Az első fokú ítéletnek a II. és III. rendű alperesek elleni keresetet elutasító rendelkezését hatályon kívül helyezi, a felperesek és az I. rendű alperes közötti szerződés érvénytelenségéből származó jogkövetkezmények levonása tekintetében az elsőfokú bíróságot további eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítja.

A közbenső- és részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. rendű felperes és az I. rendű alperes a III. rendű felperes unokái, a II. rendű felperes a III. rendű felperes gyermeke.

Az I. és II. rendű felperesek, valamint az I. rendű alperes egyenlő arányban tulajdonosai a ... helyrajzi számú társasházi lakásnak; a tulajdoni illetőségeiket a III. rendű felperes haszonélvezeti joga terheli.

Az I. rendű alperes és a II. rendű alperes 2002. ...-én kölcsönszerződést kötöttek. A II. rendű alperes a szerződésben arra vállalt kötelezettséget, hogy az I. és II. rendű felperesek tulajdoni illetőségeinek megváltási árára 12.500.000 forint kölcsönt nyújt az I. rendű alperesnek. A kölcsön folyósításának a feltétele az volt, hogy az I. rendű alperes javára az ingatlan egészének tehermentes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban be legyen jegyezve azért, hogy a kölcsön visszafizetésének biztosítására az ingatlant önálló jelzálogjoggal lehessen megterhelni, és arra a II. rendű alperes vételi jogot is szerezhessen.

A felperesek és az I. rendű alperes 2002. ...-én adásvételi szerződésnek címzett szerződést kötöttek. Ezzel az I. rendű alperes 20.900.000 forint megváltási ár ellenében magához váltotta az I-II. rendű felperesek tulajdoni illetőségét. A szerződésben a III. rendű felperes a haszonélvezeti jogáról lemondott. A szerződés szerint az I. rendű alperes a szerződésről kiállított okirat aláírásával egyidejűleg 9.760.000 forintot a felpereseknek megfizetett, további 11.140.000 forintot a II. rendű alperes által folyósított kölcsönből a II. rendű alperes fog a felperesek által megjelölt bankszámlára, legkésőbb 2002. április 12-ig átutalni. A felperesek ebbe az okiratba foglalva a tulajdonosváltozás bekebelezéséhez az engedélyt is megadták. A felperesek a szerződésben arra is kötelezettséget vállaltak, hogy 2002. április 12-ig a lakást elhagyják és azt az I. rendű alperes birtokába adják.

2002. március 25-én az I. rendű alperes és a II. rendű alperes, a II. rendű alperes javára önálló zálogjogot alapító szerződést kötöttek a perbeli lakásra. Az I. rendű alperes külön okiratban vételi jogot is engedélyezett a II. rendű alperesnek. A vételi jogot alapító szerződésben az egész ingatlan vételárát a kölcsönnel azonos összegben, 12.540.000 forintban jelölték meg. A II. rendű alperes az önálló jelzálogjogát átruházta a III. rendű alperesre.

2002. március 6-án az I. rendű felperes és az I. rendű alperes biztosítékszolgáltatási szerződésnek címzett szerződést kötöttek. A keltezésével ellentétben, a szövegéből kitűnően még a közös tulajdon megszüntetése tárgyában kötött szerződést megelőzően kiállított okirat egyebek mellett a következőket tartalmazza:

„I.rendű alperes (I. rendű alperes) 12.000.000 forint összegű hitelt kíván felvenni, amelynek biztosítékeként 1. pont alatt részletezett lakást ajánlaná fel, amelyhez azonban szükséges, hogy tulajdonjogát 1/1 arányban igazolja a bank felé. Amennyiben I.rendű felperes (I. rendű felperes) tulajdoni hányadának időleges átruházásához a hitel felvehetősége érdekében hozzájárul, úgy (az I. rendű alperes) kötelezettséget vállal az alábbiakra: a felvett hitelt 6 hónap alatt visszafizeti, amelyre vonatkozóan pénzügyi teljesítőképességét szavatolja. Tudomásul veszi, hogy I.rendű felperes ezen kifejezett ígéret tudatában írja alá a jelen szerződést, ezért amennyiben a hitel visszafizetés 6 hónapon belül nem történik meg, úgy tévedésbe ejtés és károkozás miatt csalás bűncselekményét követi el. A hitel visszafizetését követően azonnal újabb adásvételi szerződést köt I.rendű felperessel a tulajdonjogának visszaállítása érdekében. A jelen szerződés alapján felvett 12.000.000 forint hitelösszegeből 4.000.000 forintot ügyvédi letétbe helyez a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél, hogy ezen összeg 5 munkanapos előtejesítéssel

akkor szabadul fel, ha I.rendű felperes 1/3-ad tulajdoni hányada a tulajdoni lap széljegyére visszakerül. Az ügyvédi letét nem teljesítése szintén a csalás büntető tényállását megvalósító cselekménynek minősül. I.rendű felperes a fentieknek megfelelően I.rendű alperes költségére történő visszavásárlási joggal járul hozzá ahhoz, hogy közöttük olyan adásvételi szerződés jöjjön létre, amely biztosítja a nevezett 1/1 arányú tehermentes tulajdonjogát, azonban ezen mögöttes szerződés ennek időtartamát csupán 6 hónapi átmeneti időre és biztosítékadás céljából teszi lehetővé. Amennyiben a fentieket nem teljesíti, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy I.rendű felperes tulajdonrészébe 10.000.000 forintot kifizet, egyben ennek biztosítékként ezen ingatlanra jelzálogjogot enged."

A felperések keresetükben a közös tulajdont megszüntető adásvételi szerződésnek címzett szerződés érvénytelenségének megállapítását, az I. rendű alperes tulajdonjog-bejegyzési kérelme, a II. rendű alperes önálló jelzálogjog és vételi jog bejegyzési-, valamint a III. rendű alperes önálló jelzálogjog bejegyzési kérelmeivel kapcsolatos széljegyek törlését kérték.

Előadták, hogy a szerződést kizárólag azért kötötték meg, hogy az I. rendű alperes a lakást kölcsön visszafizetésének biztosítására jelzálogjoggal terhelhesse meg. Az I. rendű alperes a kölcsönt a banknak nem fizette vissza, nem tett meg mindent a tulajdonjoguk visszaállítása érdekében és ezért a szerződés a jó erkölcs ütközik és semmis. Az I. rendű alperes a szerződés megkötésére megtévesztéssel vette rá őket, ezért a szerződést meg is támadták. A III. rendű felperes megtámadási okként arra is hivatkozott, hogy a haszonélvezeti jogáról kényszer hatására mondott le.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

A döntés indokolása szerint a felperések és az I. rendű alperes érvényes adásvételi szerződést kötöttek, mert valamennyi ügyleti feltétellel tisztában voltak. Ezt a ténymegállapítást a szerződést szerkesztő ügyvéd tanúvallomása is megerősítette. A III. rendű alperes szerint a III. rendű felperes meg sem jelölte, hogy milyen fenyegetés hatására mondott le a haszonélvezeti jogáról. Mindezt a szerződés megtámadása sem volt eredményes. „A vételár megfizetésének esetleges elmaradása érvénytelenségi oknak nem tekinthető. A felperések kérhetik a szerződésben foglaltak teljesítését." A szerződés nem ellentétes a jó erkölccsel sem.

A II-III. rendű alperések a jogukat az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében, jóhiszeműen szerezték, ezért ellenük eredményes törlési kereset nem volt indítható.

A felperések a fellebbezésükben az első fokú ítélet megváltoztatását és a keresetüknek helyt adó ítélet meghozatalát kérték.

Azzal érveltek, hogy a bizonyítékok mérlegelésénél az elsőfokú bíróság nem tulajdonított súlyának megfelelő jelentőséget a „biztosítékszolgáltatási szerződésnek". Ennek a szerződésnek a tartalma ugyanis semmi kétséget nem hagyott afelől, hogy „mindegyik fél egyező akarata nem az I. rendű alperes valószínű tulajdonszerzését, hanem csupán annak (az ingatlan) biztosítékként való felhasználhatóságát szolgálta".

A szerződés szövege félreérthetetlen; az más értelmezésre nem ad lehetőséget. Téves így az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában foglalt az a megállapítás, hogy a szerződés „megfogalmazása nem egyértelmű”.

Hangsúlyozták, hogy az „adásvételi szerződés” fiktív volta folytán „vételár” fizetés egyáltalán nem történt. Ezt támasztja alá, hogy a „vételár” fizetés körülményeit az I. rendű alperes és élettársa eltérően adták elő, az I. rendű alperes a bankból felvett kölcsön összegét a saját bankszámlájára utaltatta át.

A II-III. rendű alperesek az ingatlan-nyilvántartásba még be nem jegyzett tulajdonostól származtatják a jogaikat, így a közhitelesség védelmére nem hivatkozhatnak. A jóhiszeműségük is kétséges, mert az ügyletköltés körülményeit ismerték.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az első fokú ítélet helybenhagyására irányult.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés az alábbi értelemben alapos.

A felperesek és az I. rendű alperes a szerződés megnevezése ellenére nem adásvételi, hanem a közös tulajdonukat megszüntető szerződést kötöttek (Ptk. 148. §), amellyel az I. rendű alperes az I-II. rendű felperesek tulajdoni illetőségeit váltotta magához; a haszonélvezeti jog jogosultja a III. rendű felperes pedig a szerződésben a haszonélvezeti jogáról lemondott. A szerződő feleknek azonban a közös tulajdon megszüntetésére irányuló ügyleti akarata nem volt. Ez az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között létrejött, úgynevezett biztosítékadási szerződés fentebb idézett szövegéből félreérthetetlenül, minden kétséget kizáróan kitűnik. Az ügylet lebonyolításának egyéb körülményei is megerősítették, hogy a feleknek nem volt komoly szerződési akarata a közös tulajdon megszüntetésére. Az I. rendű alperes és élettársa a megváltási ár megfizetése tekintetében egymástól és a szerződés megváltási ár fizetésére vonatkozó kikötésétől is eltérő előadást tettek. Az I. rendű alperes a közte és a II. rendű alperes között létrejött kölcsönszerződés feltételeitől eltérően a megváltási ár céljára felhasználható kölcsönösszeget a saját bankszámlájára utaltatta át. Az úgynevezett biztosítékadási szerződésben megjelölt 4.000.000 forintot az I. rendű alperes állításával ellentétben a felperesi jogi képviselőnél nem helyezte letétbe, ilyen pénzüsszeget más rendeltetéssel sem adott át a részére.

Az I. és III. rendű felperesek a perbeli lakásban laknak, s a szerződéses kötelezettségvállalásuk ellenére a lakásból kiköltözni nem áll szándékukban, s ezt saját előadása szerint az I. rendű alperes sem kívánta. Mindebből az ítéltábla arra a következtetésre jutott, hogy a felperesek és az I. rendű alperes a közös tulajdont megszüntető szerződéssel csupán azt a látszatot kívánták kelteni, hogy a perbeli lakásingatlan egyedüli tulajdonosa az I. rendű alperes és a tulajdonjoga tehermentes, így biztosíték céljára alkalmas. A szerződést a szerződést kötő felek tehát csak színlelték abból a célból, hogy az I. rendű alperes a megváltási árra felvett kölcsönösszeget szabadon felhasználhassa.

A Ptk. 207. § (6) bekezdése akként rendelkezik, hogy „a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.”

A felperesek a szerződés semmiségének megállapítását, annak jó erkölcsbe ütköző volta miatt kérték. Megtámadási okként tévedésre és megtévesztésre hivatkoztak. A felperesi jogi képviselő a tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy a szerződés semmisségének megállapítását nem színleltetés miatt kéri. A felperesek azonban ezzel ellentétben a keresetlevelükben, előkészítő irataikban, a tárgyalási nyilatkozataikban és a fellebbezésükben is kifejezetten arra hivatkoztak, hogy sem nekik, sem az I. rendű alperesnek nem állt szándékában a közös tulajdon megszüntetése, a szerződéssel csupán az ingatlant kívánták zálogbiztosíték céljára alkalmassá tenni; az I. és II. rendű felperesek tulajdonjogát, valamint a III. rendű felperes haszonélvezeti jogát a kölcsön visszafizetését követően az ingatlan-nyilvántartásban helyreállították volna. A közös tulajdont megszüntető szerződéssel tehát valóságos jogváltozást nem kívántak előidézni. Megváltási árat sem kaptak, s a lakásból kiköltözni és a lakást az I. rendű alperes birtokába adni sem volt valóságos kötelezettségük.

A Pp. 3. § (2) bekezdése kimondja, hogy „a bíróság a fél által előadott kérelmeket, nyilatkozatokat nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe”.

Mivel a felperesek érvénytelenség megállapítása iránti kérelmük tényalapjaként a színlegességet jelölték meg, csupán annak jogcímét határozták meg ettől eltérően, az ítéltábla a kérelmüket annak tartalmának megfelelően vette figyelembe, és arra a következtetésre jutott, hogy az adásvételi szerződésnek címzett közös tulajdont megszüntető szerződés színlelt és emiatt semmis. (Ptk. 207. § (6) bekezdése)

Ezért az ítéltábla közbenső ítéletet hozott, amellyel az első fokú ítéletet a Pp. 253. § (4) bekezdése alapján megváltoztatta és a keresettel támadott szerződés érvénytelenségét megállapította. Az érvénytelenség jogkövetkezményei felől az elsőfokú bíróságnak kell a folytatandó eljárásban döntenie a II-III. rendű alperesek elleni törlési kereset elbírálásával együtt.

A II-III. rendű alperesek elleni törlési kereset érdemi elbírálására az ítéltábla nem látott lehetőséget, mert az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja folytán az ehhez szükséges tényeket nem derítette fel, és az ítéltábla által nem osztott jogi álláspontja következtében a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettségének sem tett eleget. Az ítéltábla ezért a II-III. rendű alperes ellen indított keresetet elbíráló rendelkezéseit az első fokú ítéletnek a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és ebben a körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdés a) pontja szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. Az Inytv. 63. § (1) és (2) bekezdései pedig akként rendelkeznek, 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 helye van.

Azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen 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."

A II-III. rendű alperesek - akik a jogaikat nem jogosulttól származtatják - zálogjogainak bejegyzése még nem történt meg; a bejegyzési kérelmeik széljegyezve vannak, így a törlési kereset az I. rendű alperes I-II. rendű felperesektől érvénytelenül szerzett tulajdoni illetőségei vonatkozásában a széljegyek törlése iránt megindítható volt; annak nem volt időbeli korlátja.

A felperesek is közreműködtek azonban abban, hogy olyan látszat keletkezzék, mintha az I. rendű alperes az I-II. rendű felperesek tulajdoni illetőségeit érvényes szerződéssel megszerezte volna.

A Ptk. 238. § (2) bekezdése szerint az érvénytelen szerződés fennálltában jóhiszeműen bízott a felektől a szerződés megkötéséből eredő kárának megtérítését követelheti. Ezt a kártérítést a bíróság a szerződés teljes vagy részleges hatályban tartása útján is nyújthatja.

A II-III. rendű alperesek a Ptk. 238. § (2) bekezdése alapján jóhiszeműségük esetén kártérítésként kérhetik velük szemben a közös tulajdont megszüntető szerződés hatályosságának megállapítását és az ellenük indított törlési kereset elutasítását. Ehhez azonban viszontkeresetre van szükség.

Ha a II-III. rendű alperesek a szerződés velük szemben való hatályban tartása iránt a viszontkeresetet megindítják, a felperesek bizonyíthatják, hogy a II-III. rendű alperesek a jogaik szerzésekor nem voltak jóhiszeműek. Ennek sikeres bizonyítása esetén az elsőfokú bíróságnak állást kell foglalnia abban is, hogy a Ptk. 4. § (4) bekezdésének - miszerint saját felróható magatartására előnyök szerzése miatt senki sem hivatkozhat - a per eldöntése szempontjából mélyebb jelentőséget kell tulajdonítani.

Rámutat az ítélőtábla, hogy az I-II. rendű alperesek között létrejött, vételi jogot alapító szerződés a zálogtárgyból való követelés kielégítés, Ptk. 255. § - 258. §-aiban foglalt szabályainak megkerülését célozta, ugyanis az abban megjelölt vételár azonos a folyósított kölcsön összegével, ami az ingatlan szerződés szerinti értékének csupán mintegy 1/3-a. A vételi jog bejegyzése az I. rendű alperes javára a követelése III. rendű alperesre történt engedményezése és az önálló zálogjog átruházása folytán egyébként is célját veszítette.

Budapest, 2007. augusztus 31.

. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Szücs József s. k. előadó bíró, Dr.
Németh László s. k. bíró