

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Németh és Herrmann Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Herrmann Géza ügyvéd) által képviselt dr. I. rendű és II. rendű felperesnek - a személyesen eljáró I. rendű és II. rendű, valamint a Holzmann Ügyvédi Iroda által képviselt III. rendű alperes ellen **szerződés relatív hatálytalansága** iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. november 11-én meghozott 22.P.26.069/2009/14. számú ítélete ellen az I-II. rendű felperes 16. és 17. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg a III. rendű alperesnek 15 (tizenöt) napon belül 200.000 (kétszázezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

Keresetükben a felperesek elsődlegesen annak megállapítását kérték, hogy az alperesek 2004. május 25-én kötött jelzálogszerződése fedezetelvonó szerződés, és az velük szemben hatálytalan (Ptk. 203. §). Másodlagosan egyrészt annak megállapítását kérték, hogy az alperesek között létrejött kölcsönszerződés színlelt, semmis, másrészt a III. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlésének elrendelését kérték ebben az esetben.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Tagadták, hogy a 2000. március 14-én kötött kölcsönszerződést színlelték, mint ahogyan azt is, hogy ügyleteik megkötésekor őket a felperesekkel szemben rosszhiszeműség vezette.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte az I. és II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a III. rendű alperesnek 800.000 Ft + áfa, összesen 1.000.000 Ft ügyvédi munkadíjat.

Ítéletének indokolása szerint a perbeli jogvitában abban kellett állást foglalnia, hogy az alperesek közötti kölcsönszerződés és az azt biztosító jelzálogszerződés valóban a szerződő felek akaratát tükrözte-e, az közöttük ténylegesen létrejött-e, vagy az okiratok csupán azért készültek, hogy azok felhasználásával az alperesek a felperesek követelésének kielégítési alapján elvonják. A becsatolt okiratokkal szemben - figyelemmel a Pp. 196. §-ban foglaltakra - a Pp. 164. § (1) bekezdés alapján a bizonyítás a felpereseket terhelte. Az I. és III. rendű alperes személyes előadása, a kölcsönszerződést aláíró okirati tanúk vallomása és a közjegyző tanúvallomása, valamint a csatolt okiratok alapján megállapította, hogy a per során beszerzett bizonyítékok a felperesek állításának bizonyítására nem voltak alkalmasak. Ezzel szemben a felperesek csupán arra tudtak hivatkozni, hogy a kölcsönszerződés azért hamisítvány, mert abban a fedezeti ingatlannak az a helyrajzi száma szerepel, amit csak később, 2001. augusztus 22-én kapott meg. Erre viszont az alperesek azt adták elő, hogy a már ismert alapító okirat tervezetében a szerződésben szereplő helyrajzi szám már szerepelt, és azért került ez a kölcsönszerződésbe. Bár a tervezet csatolásával az alperesek nem bizonyították állításukat, önmagában azonban ez a kölcsönszerződés színleltségét nem bizonyítja. A III. rendű alperes okiratokat csatolt arról, hogy 1997-ben rendelkezett 30.000.000 Ft-ot meghaladó összeggel. Ez ugyan még nem bizonyítja, hogy 3 évvel később is rendelkezésére állt ez az összeg, az okirattal szemben azonban a felpereseket terhelte a bizonyítás, így a bizonyítatlanság is az ő terhükre esett. A felperesek korábbi jogi képviselőjének tanúvallomása a jelzálogjog bejegyzésének alapjául szolgáló kölcsönszerződés létezésének hiányát és így a jelzálogszerződés színlelt voltát nem bizonyítja, függetlenül attól, hogy a szerződés olyan időpontban kelt, amikor az I. és II. rendű alperes már biztosan számíthatott arra, hogy a tulajdonukat képező ingatlan végrehajtás folytán a felperesek kielégítési alapját fogja szolgálni. Arra pedig a felperesek még csak utalást sem tettek, hogy a III. rendű alperesnek miért állt volna érdekében színlelt szerződést kötni. A kölcsönszerződés írásba foglalása nem szükséges a szerződés érvényes létrejöttéhez, ezért a kölcsönszerződést tartalmazó okirat érvényessége jelen per eldöntésének nem volt előkérdése. Az alperesek a később kelt közjegyzői okiratban nyilatkoztak a kölcsönszerződés létrejöttéről, az I. és II. rendű alperes a III. rendű alperessel szemben fennálló tartozását is elismerte, így a 2000. március 14-i okirat valódisága jelen per eldöntése szempontjából nem perdöntő adat. A közjegyzői okirat tartalma miatt szintén nem perdöntő jelentőségű, hogy az okirati tanúk előtt nem történt pénzátadás. Mindezek alapján a keresetet elutasította, és a Pp. 78. § (1) bekezdés alkalmazásával kötelezte a felpereseket a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére.

Fellebbezésükben a felperesek az elsőfokú ítélet teljes megváltoztatását és annak megállapítását kérték, hogy a hitelező III. rendű alperes, valamint az adós I. és II. rendű alperes között 2004. május 20-án közokiratba foglalt 30.000.000 Ft és

járolékai erejéig kötött jelzálogszerződés az alperesek rosszhiszeműsége miatt velük szemben hatálytalan.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a jogszabályoknak megfelelően vizsgálta a perbeli jogügylet színleltségét, hiszen ez a relatív hatálytalanság esetén kötelező, bár ennek csupán kiegészítő járulékos eleme lehet a színleltség, de nem szükségszerű velejárója. Az elsőfokú eljárásban megismert tények, dokumentumok és tanúvallomások alapján megállapítható, hogy az alperesek állításán kívül nincs bizonyítéka annak, hogy a III. rendű alperes ténylegesen átadott volna 30.000.000 Ft-ot az I-II. rendű alpereseknek. A közokirat alapjául szolgáló magánokirat ugyanis ezt nem bizonyította, és mert az egyik tanú kiskorú volt, még a magánokirat kritériumainak sem felelt meg. Az okirati tanúk, akik az alperesek közeli hozzátartozói, meghallgatásukkor egyértelműen előadták, hogy kizárólag az okirat aláírását látták, pénz átadását már nem. A perbeli közokirat kizárólag az alperesek előadásán alapult, tehát ez sem bizonyította, hogy a III. rendű alperes ténylegesen adott kölcsönt négy évvel korábban. Ez az okirat csak azt bizonyítja, hogy az alperesek 2004-ben jelzálogjogot kívántak bejegyeztetni a perbeli ingatlanra.

A Legfelsőbb Bíróság eseti döntésében kimondta, hogy a Ptk. 203. § (1) bekezdésben rögzített feltételek vagylagosak (BH2008.155.) Az alperesek rosszhiszeműsége a perben bizonyított. Ezt megalapozza ugyanis az a tény, hogy az adós alperesek önkényesen előnyben részesítettek az ő kárukra egy olyan hitelezőt, aki egyébként a tulajdonukban lévő céggel megbízásos jogviszonyban állt. A különbségtétel igazi oka az, hogy az I-II. rendű alperesek a tőlük felvett kölcsönt egyáltalán nem akarták visszafizetni, a III. rendű alperes pedig a tőle telhető legnagyobb segítséget nyújtotta, hogy jogerősen megítélt követelésüket az adósok ingatlanának árveréséből ne tudják kielégíteni. A perben tárgyalt jogügylet két egymástól jól elkülöníthető részre osztható. A kölcsön létrejöttét sem tanú, sem okirat nem bizonyította. Az ítéletben az elsőfokú bíróság is megállapította: az I-II. rendű alperesek törekedtek arra, hogy a III. rendű alperes pénzhez jusson, függetlenül attól, hogy nekik is tartoztak. Ez pedig egyenlő azzal, hogy az alperesek kifejezetten arra törekedtek, hogy ők ne jussanak hozzá pénzüik egy részéhez sem. Az alperesek tehát felállítottak egy rangsort a tartozások között, mégpedig egyértelműen az ő kárukra, ez viszont azonos a rosszhiszeműséggel. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat helytelenül értékelte, és azokból helytelen következtetést vont le. Ítélete hiányos is, mert nem tért ki az alperesek magatartásának rosszhiszeműségére, a perbeli tényállást tehát nem tisztázta teljes mértékben. Eljárási hibát is elkövetett, mert nem várta be a III. rendű alperes lányának mint okirati tanúnak az aláírása valódiságát tisztázó nyomozás eredményét, ugyanis ha az aláírás nem a tanútól származik, akkor közvetlen tudomása hiányában tanúvallomást sem tehetett volna a perben, márpedig erre a bíróság az ítéletében hivatkozott. Vitatták a III. rendű alperesnek megítélt szokatlanul nagy összegű perköltséget is, amely eltúlzott, az elvégzett munkához képest indokolatlan.

Az I-II. rendű alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A III. rendű alperes szintén az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, annak mindenben helyes indokaira hivatkozott.

Kiemelte: a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy kölcsönszerződésüket színlelték, a kölcsön átadására nem került sor. A szerződés írásba foglalásának a hiánya nem eshet a terhükre, mert ez nem teszi az ügyletet színleltté vagy fedezetelvonóvá. A rosszhiszeműségük kapcsán kifejtettek fikcióra épülnek, és minden alapot nélkülöznek. A felperesek a rosszhiszeműséget azzal kívánják igazolni, hogy az adósok önkényesen előnyben részesítették hitelezőként őt a felperesek kárára. Figyelman kívül hagyják azonban, hogy ő a felperesek ügyletét megelőzően folyósított kölcsönt az I-II. rendű alpereseknek, és e kölcsönkövetelése fedezetéül ajánlották fel az adósok az ingatlant. Ezzel nem jártak el sem a felperesekkel, sem mással szemben rosszhiszeműen. Fogalmilag kizárt, hogy fedezetelvonó legyen egy olyan ügylet, amely az ügyletet támadó harmadik fél és a vele szerződő fél közötti szerződés létrejöttét megelőzően kötött. A jelzálogszerződés pedig nem lehet fedezetelvonó, hiszen az csak az alapügyletet biztosítja. A fedezetelvonó jelleg bizonyításához szükséges annak kétséget kizáró igazolása, hogy az ügyletben részes mindkét fél rosszhiszemű volt. Az ő rosszhiszeműségének bizonyítása, de még valószínűsítése is elmaradt, és minthogy e tényeknek a bizonyítása a felpereseket terhelte, ezért a bizonyítás sikertelensége is az ő terhükre esik. Az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség pedig nemhogy nem eltúlzott, hanem a pertárgy értékéhez képest az IM rendelet szerint eleve csökkentett összegű.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szembeni fellebbezésükben a felperesek az ítélet teljes megváltoztatását kérték, a kölcsönszerződés színleltségének megállapítására irányuló másodlagos keresetükről hozott érdemi döntést is sérelmezve. A másodfokú bíróság ezért a fellebbezési kérelem tartalma alapján megállapította, hogy az elsőfokú ítéletnek nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdés szerint jogerőre emelkedett rendelkezése, és emiatt azt egészében bírálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást alapvetően helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság azonban annyiban pontosítja, hogy a fedezeti ingatlan tulajdoni lapjára a földhivatal 35.000.000 Ft és járulékai erejéig csak az I. rendű felperes javára jegyezte be a végrehajtási jogot. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével a következő indokok miatt értett egyet.

Elsődleges keresetükben a felperesek az alperesek által kötött jelzálogszerződés velük szembeni hatálytalansága megállapítását kérték a Ptk. 203. § (1) bekezdése alapján, míg másodlagos kereseti kérelmük ténybeli alapjaként azt állították, hogy a jelzálogszerződéssel biztosított alperesek közötti kölcsönszerződés színlelt, és ennek következményeként egyben a III. rendű alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjogának törlését is kérték.

A lefolytatott bizonyítás eredményeként viszont az elsőfokú bíróság a másodlagos keresetet vizsgálva helyesen állapította meg, hogy a felperesek a kölcsönszerződés színleltségét és ekként a jelzálogjog létrejöttének hiányát sem bizonyították a

perben. A fellebbezés miatt a másodfokú bíróság kiemeli: az alperesek a kölcsönszerződésüket a Pp. 196. § (1) bekezdés b) pontja szerinti teljes bizonyító erejű magánokiratba, míg zálogszerződésüket - mellyel egyidejűleg az I-II. rendű alperesek a kölcsönszerződés alapján fennálló tartozásukat is elismerték - a Pp. 195. § (1) bekezdés szerint közokiratba foglalták. Ezekkel az okiratokkal szemben pedig a felperesek nem bizonyították, hogy az alperesek a kölcsönszerződés létrejöttéhez szükséges jognyilatkozatukat nem tették meg, azt valójában csak színlelték. Ezzel összefüggésben semmilyen jelentősége nincs annak a felperesek által állított ténynek, hogy a teljes bizonyító erejű magánokiratot aláíró egyik okirati tanúnak, a III. rendű alperes lányának a kézjegye nem a tanútól származik, mert még az állított tény valóságából sem következik, hogy ez az okirat nem igazolja a szerződő felek szerződéses jognyilatkozatainak valós megtételét, különös tekintettel a később készült közokirat bizonyító erejére.

Ebből következik, hogy a másodlagos keresetnek a kölcsönszerződés színleltségének megállapítására irányuló része a bizonyítás hiányában alaptalan, és emiatt a felpereseknek az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti törlési keresete sem teljesíthető. Ezen kívül a II. rendű felperes utóbbi kereseti kérelmének már csak azért sincs jogalapja, mert az ingatlan-nyilvántartásban nincsen bejegyezve semmilyen javára szóló jog, ilyen törlési keresetet viszont csak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog jogosultja terjeszthet elő a jogát sértő bejegyzés esetén.

A kölcsönszerződés színleltségének bizonyíthatatlanságából következik, hogy az I-II. rendű alperesek mint adósok, nemcsak a felpereseknek, hanem a III. rendű alperesnek is tartoztak a nekik nyújtott kölcsön visszafizetésével. Az alperesek közötti kölcsönszerződés pedig éppúgy visszterhes szerződés mint a felpereseknek az I-II. rendű alperesekkel kötött kölcsönszerződése, de ennek a szerződésnek a fedezetelvonó jellegére keresetükben a felperesek maguk sem hivatkoztak. Az I-II. rendű felperesek elsődleges keresetük ténybeli alapjaként azt állították, és fellebbezésükben is azt hangsúlyozták, hogy az alperesek a jelzálogszerződés megkötésekor rosszhiszeműek voltak, mert az alperesek az adósok tartozásai között a kárukra állítottak fel egy rangsort. A felperesek által ekként megjelölt tény azonban nem alkalmas a III. rendű alperes mint szerző fél rosszhiszeműségének és a jelzálogszerződés fedezetelvonó jellegének megállapítására.

A Ptk. 203. § (1) bekezdése alapján egy visszterhes szerződés akkor minősül a hitelezővel szemben hatálytalannak, ha ez a szerződés a hitelező igényének kielégítési alapját részben vagy egészben elvonta, és az adóssal szerződő jogszerző fél egyben rosszhiszemű is volt. A jelzálogszerződés azonban az adósoknak a felperesekkel szembeni tartozás kielégítésére szolgáló vagyonát nem csökkentette, a szerződés megkötésével ugyanis az adósok tulajdonjoga érintetlen maradt. Ezt mutatja az is, hogy a III. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjoggal terhelt ingatlant a végrehajtó az I. rendű felperes adósokkal szemben kezdeményezett végrehajtási eljárásban lefoglalta, és az I. rendű felperes javára a végrehajtási jogot a földhivatal az ingatlan tulajdoni lapjára be is jegyezte.

A jelzálogszerződés az alperesek kölcsönszerződéséből eredő követelés biztosítására szolgált olyképpen, hogy a III. rendű alperes mindenki másnál, így a felpereseknél is előnyösebb kielégítési lehetőséget, nevezetesen: a zálogtárgyból történő kielégítés elsőbbségét szerezte meg. A zálogszerződésnek azonban éppen ez a lényege, ennek a szerződésnek ugyanis mindenkor az a célja, rendeltetése, hogy a zálogjogosult olyan, ún. korlátolt dologi, azaz mindenkivel szemben hatályos jogot szerezzen, amely a szerződéssel lekötött zálogtárgyra kielégítési elsőbbséget biztosít a számára. Az alperesek rosszhiszeműségének felperesek által megfogalmazott lényege szerint tehát ezt a szerződést a zálogjogosult mindig azzal a céllal köti, hogy más hitelezők igényét megelőzően tudja a követelését behajtani a zálogtárgyból, ezért ilyen szerződés esetében nem valósulhat meg az a Ptk. 203. § (1) bekezdésében megfogalmazott követelmény, hogy a zálogjogosultnak mint a szerződés alapján jogot szerzőnek a szerződéssel elérni kívánt joghatás mellett még más hitelezők követelésének fedezetét elvonó külön célzata is legyen.

A másodfokú bíróság kiemeli, hogy a hitelező igényének mindenkor az adós vagyona képezi a fedezetét, a hitelező is csak e vagyonra vezettethet végrehajtást. A perbeli ingatlant pedig a szerződés megkötésével az alperesek nem vonták ki a végrehajtás alól, a szerződés megkötésének ugyanis az a jogkövetkezménye, hogy amennyiben az ingatlan értéke nem éri el valamennyi követelés egészét, a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően a felperesek az ingatlanból csak a jelzálogjoggal biztosított követelés kielégítése után megmaradó részből juthatnak hozzá saját követelésükhöz. A perbeli adatok szerint az ingatlan értéke a felperesek és a III. rendű alperes kölcsönkövetelésének egészére nem nyújt fedezetet, de ez a felpereseknek hátrányos helyzet a Ptk. 203. § (1) bekezdésében biztosított joggal nem orvosolható.

A Ptk. szabályozása alapján a fedezetelvonás tényének megállapítása esetén a hitelező legfeljebb azt követelheti, hogy a jogszerző fél tulajdonjoga ellenére tűrje az adóssal szembeni követelésnek a tulajdonát képező vagyontárgyból történő kielégítését. A felperesek azonban a jelzálogszerződés relatív hatálytalanságának megállapítására irányuló kereseti kérelmük mellett ilyen kereseti kérelmet már nem terjesztettek elő a III. rendű alperessel szemben, elsődleges kereseti kérelmük tehát az egyéb megállapítási kereset indításának feltételei hiányában is alaptalan (Pp. 123. §).

Az elsőfokú bíróság a III. rendű alperest képviselő ügyvéd munkadíjából álló perköltséget a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése a) pontjára hivatkozással állapította meg. A pertárgyérték azonban a 10.000.000 Ft-ot meghaladta, ezért az ügyvédi munkadíj megállapítására irányadó rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja értelmében a III. rendű alperest a legalább 30.000.000 Ft pertárgyérték alapján 10.000.000 Ft erejéig 500.000 Ft, míg a 20.000.000 Ft pertárgyérték ellenében 600.000 Ft, azaz összesen 1.100.000 Ft ügyvédi munkadíj illette volna meg, szemben az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított 800.000 Ft munkadíjjal. Alaptalan ezért a felpereseknek az az állítása, hogy az elsőfokú bíróság

a III. rendű alperes javára szokatlanul nagy összegű munkadíjból álló perköltséget ítelt meg.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés alkalmazásával helybenhagyta.

A felperesek fellebbezése nem volt eredményes, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése folytán kötelesek a III. rendű alperes jogi képviselőjével felmerült és az egy ellenkérelem elkészítése, valamint az egy tárgyaláson való megjelenés ellenében megállapított, áfával terhelt ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére (32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5)-(6) bekezdés). Az I-II. rendű alpereseknek a másodfokú eljárásban nem merült fel igazolt költségük, így annak viseléséről a másodfokú bíróságnak sem kellett rendelkeznie.

Budapest, 2011. május 24.

Dr. Tölg-Molnár László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hóbl Katalin s.k.
előadó bíró

. Madarász Anna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: