

## A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Mécs és Csurgai Ügyvédi Iroda (felperesi képviselő címe; ügyintéző dr. Mécs László ügyvéd) által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek - a Bors Ügyvédi Iroda (I. rendű alperes címe; ügyintéző dr. Bors László ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében, amely perbe az alperesek pernyertessége érdekében beavatkozott a dr. Nagy Magdolna Ügyvédi Iroda (beavatkozó jogi képviselő címe; ügyintéző dr. Nagy Magdolna ügyvéd) által képviselt beavatkozó neve(beavatkozó címe) beavatkozó, a Fővárosi Bíróság 2010. október 14. napján meghozott 62.P.25.531/2009/17. számú ítélete ellen a felperes részéről 19., az I-II. rendű alperesek részéről 20., az alperesi beavatkozó részéről 21. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

### í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és annak túrására kötelezi az I. rendű alperest, hogy a II. rendű alperes tulajdonában álló ...., ... terület ... helyrajzi számú ingatlan I. rendű alperest megillető haszonélvezeti jogától mentes 1/4 hányadából a felperes az elsőfokú ítéletben megjelölt végrehajtás alá vont követelését kielégítse.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I., II. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen 237.500 (kétszázharminchétezer-ötszáz) forint, míg a beavatkozót, hogy 50.000 (ötvenezer) forint másodfokú perköltséget 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### I n d o k o l á s

Pontosított keresete szerint a felperes annak tűrésére kérte kötelezni az I-II. rendű alpereseket, hogy a **Cs. F.** önálló bírósági végrehajtó előtt ... szám alatt folyamatban lévő végrehajtási eljárásban érvényesített teljes követelését kielégíthesse a perbeli ingatlan tehermentes 1/4 tulajdoni hányadából.

Előadta, hogy a ...kerületi Bíróság 2003. szeptember 3-án meghozott közbenső ítéletével megállapította annak az ingatlan adásvételi szerződésnek az érvénytelenségét, amit ő és perben nem álló vevőtársa 2002. április 2-án kötöttek meg az I. rendű alperessel mint eladóval. Az elsőfokú közbenső ítéletet a másodfokú bíróság helybenhagyta. Ezt követően az előzményi perben jogerős ítélettel kötelezte a bíróság az I. rendű alperest, hogy fizessen meg neki és vevőtársának mint egyetemleges jogosultaknak 9.500.000 forintot és ennek az összegnek 2002. április 6-tól járó törvényes kamatait. Az I. rendű alperes önként nem teljesített, és idáig a végrehajtás sem volt eredményes, mivel az adósnak nincs lefoglalható vagyontárgya. Ennek a helyzetnek a kialakulásához az is hozzájárult, hogy az I. rendű alperes a perbeli ingatlanon fennálló 1/4 tulajdoni hányadát 2004. augusztus 27-én átruházta fiára, a II. rendű alperesre a maga javára kikötött haszonélvezeti jog egyidejű alapításával. Az adásvételi szerződést 2004. augusztus 30-án nyújtották be a földhivatalhoz, melyben a II. rendű alperes apja (a beavatkozó) eladóként saját 1/4 tulajdoni hányadára nézve az I. rendű alperessel egyezően rendelkezett.

Érvelése szerint az alperesek által kötött szerződés azt a célt szolgálta, hogy követelése fedezetét elvonják, ezért az a Ptk. 203. §-a értelmében vele szemben hatálytalan. Erre figyelemmel az I-II. rendű alpereseknek tűrniük kell, hogy végrehajtás alá vont követelését az ingatlan tehermentes 1/4 tulajdoni hányadából kielégíthesse.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az I. rendű alperes előadta, hogy a marasztalásáról szóló elsőfokú ítélet 2007. október 10-én lett kihirdetve, és csak a következő évben emelkedett jogerőre. Ezt megelőzően mintegy 3 évvel korábban került sor a perbeli szerződés megkötésére olyan időpontban, amikor a felperes követelése még nem került az igény állapotába, mivel nem volt bírói úton kikényszeríthető. A közbenső ítélet ellenére ugyanis nem kellett arra számítani, hogy marasztalni fogják, mivel az előzményi perben jogszerűen nem lehetett volna helytadni a törlési keresetnek, és nem lehetett volna helyreállítani az ingatlan eredeti tulajdoni állapotát.

A II. rendű alperes azzal védekezett, hogy jóhiszeműen és visszterhesen szerzett. Az előzményi per részleteit nem ismerte, csak a folyamatban létéről tudott. A megvásárolt ingatlanrész 7.800.000 forintos vételárát kifizette az eladóknak abból a pénzből, amit 2004. augusztus 17-én kölcsönzött **M. V**-től. Ezt a kölcsönt 2009. január 10-én fizette vissza abból az újabb baráti kölcsönből, amit **T. M**-től vett fel. A kölcsönt **T. M** a ...Bank által nyújtott svájci frank hitelből teljesítette. Ennek a bankhitelnek a biztosítására jegyezték be önálló zálogjogot a szüleitől megvásárolt 1/4 - 1/4, összesen 2/4(1/2) tulajdoni illetőségre.

Az ingatlan értékesítése mindkettőjük szerint elkerülhetetlen volt, mivel a felépítése még nem fejeződött be, és a befolyó vételárat az építkezés befejezésére, illetve a lakóház állagromlásának a megállítására használták fel.

A beavatkozó az alperesek pernyertességét támogatva a kereset elutasítását kérte. Csatlakozott az alperesek perbeli előadásához, ő is úgy vélte, hogy a perbeli szerződés megkötésekor a felperesnek még nem állt fenn igény állapotába jutott követelése. Kifejtette, hogy a törlésre irányuló jogszabályok helytálló alkalmazása esetén az előzményi perben nem kerülhetett volna sor az I. rendű alperes marasztalására. A II. rendű alperes által megszerzett ingatlanhányad egyébként sem szolgálhatott volna fedezetül a felperesi követelés kielégítéséhez, mivel leromlott állapota miatt mindenképpen értékesíteni kellett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével annak tűrésére kötelezte a II. rendű alperest, hogy a ..., ... kerület, belterület, .... helyrajzi számú, természetben az ... szám alatti ingatlan 1/4 tulajdoni hányadából a felperes mint végrehajtást kérő által az I. rendű alperes mint adós ellen indított, és a ... Végrehajtói Iroda, **Cs. F.** önálló bírósági végrehajtó előtt ... szám alatt folyamatban lévő végrehajtási eljárásban a felperes teljes követelését kielégítse. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította és kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 325.000 forint perköltséget, míg az államnak külön felhívásra 390.000 forint feljegyzett eljárási illetéket.

Az ítélet jogi indokolása szerint az nem volt vitatott, hogy a II. rendű alperesnek eladott ingatlanrész fedezetet nyújtott volna a végrehajtás alá vont felperesi igény kielégítésére, mivel az átruházás után az I. rendű alperesnek nem maradt olyan vagyona, melyből teljesíteni tudna. A közeli hozzátartozók között lezajlott ügylet következtében a felperesi követelés kiegyenlítése lehetetlenné vált, melyre figyelemmel az ingatlan értékesítése fedezetelvonó jellegű függetlenül attól, hogy a cél azzal az volt, hogy a befolyó vételárból az ikerházcsoport felújítsák.

Álláspontja szerint a felperes igénye az alperesek szerződéskötésének időpontjában fennállt, mivel már azt megelőzően jogerőre emelkedett az a közbenső ítélet, amely megállapította a 2002. április 2-i adásvételi szerződés érvénytelenségét. Ebből nyilvánvaló volt, hogy ezután az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatos követelések összecsúszására nézve folytatódik az eljárás, vagyis az I. rendű alperes kötelezettsége már fennállt, a felperes követelése az igény állapotába jutott. A tulajdonjogot megszerző II. rendű alperes rosszhiszeműsége, illetve a létrejött szerződés ingyenessége mellett a Ptk. 203. § (2) bekezdése értelmében törvényi vélelem szól. Az alperesek részéről a vélelem megdöntése nem volt eredményes, mivel a II. rendű alperes tudott a jogerős közbenső ítélet tartalmáról és arról, hogy édesanyjának, az I. rendű alperesnek az ingatlanon kívül nincs más olyan vagyona, ami fedezetül szolgálna a felperesi követelés kielégítésére. Az I-II. rendű alperesek által megkötött szerződés csupán a nyilatkozatukat tartalmazza arra vonatkozóan, hogy a vételár kifizetésre került. A teljesítés tényleges megtörténtét azonban nem tudták igazolni, vagyis az ingyenség vélelmét sem döntötték meg.

Mindezekre figyelemmel a Ptk. 203. § (1)-(2) bekezdése alapján megállapította, hogy a perbeli szerződés a felperessel szemben hatálytalan, és ennek következtében annak tűrésére kötelezte a II. rendű alperest mint az ingatlan fele részének jelenlegi tulajdonosát, hogy a felperes a végrehajtás alá vont követelését kielégítthesse az I. rendű alperestől megszerzett 1/4 tulajdoni illetőségből. Arra nézve viszont elutasította a keresetet, hogy ez a kielégítés tehermentes ingatlanból történjék. Időközben ugyanis a ... Bank Zrt-t megillető önálló zálogjoggal terhelték meg az ingatlant, és a kereset a zálogjogi szerződést és az azon alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nem érintette.

Az ítélet ellen a felperes, az I-II. rendű alperesek, valamint a beavatkozó egyaránt fellebbezést jelentettek be.

A felperes fellebbezésében akként kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, hogy az I. rendű alperest is ugyanannak a tűrésére kötelezze a bíróság, mint a II. rendű alperest, vagyis arra, hogy az I. rendű alperes „haszonélvezeti jogától mentesen kerüljön árverésre a II. rendű alperes tulajdoni hányada”.

Hangsúlyozta, hogy a fedezetelvonás miatt vele szemben hatálytalan szerződés alapján keletkezett az I. rendű alperes haszonélvezeti joga, ami megakadályozhatja az ingatlan árverési értékesítését, ezáltal azt, hogy jogos követeléséhez hozzájusson.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezésükben az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását vagy annak hatályon kívül helyezését kérték.

Vélekedésük szerint szerződéskötésük időpontjában a felperesi követelés még nem jutott a bírói úton kikényszeríthető igény állapotába. A fedezetelvonás jogkövetkezményeinek levonásához ez mindenképpen szükséges lenne, mivel a bírósági határozatban összességében meg kell jelölni annak a követelésnek a nagyságát, melynek kielégítésére vonatkozik a tűrés kötelezettség. Fenntartották, hogy a felperessel kötött szerződés érvénytelenségét megállapító jogerős közbenső ítélet ellenére az I. rendű alperesnek nem kellett számítania marasztalásra, joggal bízhatott pernyertességében. A szerződés érvénytelenségét ugyanis nem az ő magatartása váltotta ki, nem járt el rosszhiszeműen a felperesnek eladott ingatlan értékesítése során. Erre tekintettel a korábbi peres eljárásban a bíróságok alaptalanul jutottak arra a következtetésre, hogy rosszhiszeműen járt el, és ennek folytán alaptalanul adtak helyt a törlési keresetnek. Az általában követett, elfogadott bírói gyakorlatnak megfelelő döntés esetén a törlési per megindítására nyitva álló határidő letelte után az eredeti állapot már nem lett volna helyreállítható, hanem a felperes jóhiszemű jogszerzőként megtarthatta volna az ingatlant. Ők erre a döntésre számítottak, amit azért nem tudtak kivárni, mert a ház állapota kétségbeesetten romlott, ezért azt sürgősen fel kellett újítani. A felújítást pedig a II. rendű alperes által kifizetett vételárból finanszírozták. Az előzményekből nyilvánvaló, hogy a II. rendű alperes sem számíthatott arra, hogy a marasztaló ítélet következtében édesanyjának, az I. rendű alperesnek fizetési kötelezettsége keletkezik a felperes irányába, melynek teljesítésére ingatlanilletősége szolgálna

fedezetül. Álláspontjuk szerint az ingyenesség vélelmét is sikerült megdönteniük, mivel a vételár tényleges kifizetését okiratokkal bizonyították, alátámasztva azt a II. rendű alperesi állítást, hogy azt baráti kölcsönből teljesítette.

A beavatkozó elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését kérte.

Ő is arra hivatkozott, hogy az alperesek által megkötött szerződés időpontjában a felperesnek nem állt fenn érvényes és lejárt követelése az I. rendű alperessel szemben. Utalt rá, hogy az előzményi perben az ottani III. rendű alperesi cég törvényes képviselőjeként maga is résztvett, és a jelen per I. rendű alperesével együtt alappal bízhattak abban, hogy fellebbezésük nyomán a közbenső ítélet megváltoztatásra kerül. Az I. rendű alperessel egyezően kifejtette, hogy az előzményi perben nem lehetett volna jogszerűen helyt adni a törlési keresetnek és nem lehetett volna marasztalni a jelen perbeli I. rendű alperest a felperes javára (aki abban a perben szintén alperesként vett részt). Sőt a korábbi perben arra sem lett volna jogszerű lehetőség, hogy az alperesek egymással szemben marasztalási keresetet érvényesítsenek.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú eljárásra kijelölt bíró nem tette lehetővé számára és az alperesek számára a tényállás teljeskörű ismertetését. Ebből következően hiányosan állapította meg a tényállást, és tévesen következtetett arra, hogy fiúk, a II. rendű alperes ismerte a közbenső ítélet tartalmát. Valójában mindössze annyit tudott az előzményi perről, hogy az már folyamatban volt a 2004. augusztus 27-i szerződés aláírásakor. Megerősítette, hogy a becsatolt okiratok bizonyítják, miszerint a II. rendű alperes részéről a vételár kifizetése megtörtént, amit baráti kölcsönből fedezett. Vitatta azt a fellebbezésben előadott felperesi állítást, hogy a kölcsönt valójában ő és az I. rendű alperes vették fel.

Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes már 2008-ban egyezségi ajánlatot tett a felperesnek, melyben vállalta a vételár készpénzben történő visszafizetését. Ez pedig arra utal, hogy a teljesítésre nem csak az ingatlan szolgált volna fedezetül, vagyis nem történt fedezetelvonás.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében felülbírált.

Az I-II. rendű alperesek és a beavatkozó fellebbezése alaptalan, a felperes fellebbezése alapos.

Az alperesek és a beavatkozó hatályon kívül helyezésre irányuló kérelmére figyelemmel az ítéltábla először ennek az indokoltságát vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság a felek által felajánlott bizonyítást hiánytalanul fogantatosította, melynek következtében elegendő adat állt rendelkezésére a döntéshozatalhoz, illetve az ehhez szükséges tényállás megállapításához. A felek és a beavatkozó sem tartott szükségesnek további bizonyítást, hiszen az elsőfokú tárgyalás berekesztése előtt valamennyien úgy nyilatkoztak, hogy további bizonyítási indítványuk nincsen. Az alperesek fellebbezésükben sem jelöltek meg újabb

bizonyítékot, de ezt a Pp. 235. § (1) bekezdése nem is tenné lehetővé, mivel főszabály szerint a másodfokú eljárásban új bizonyítékra hivatkozni nem lehet.

A beavatkozó amiatt is kifogásolta az elsőfokú eljárást, mert - vélekedése szerint - nem fejthette ki teljeskörűen az általa valósnak és fontosnak tartott tényeket. A periratok azonban ezt cáfolják, mivel a releváns tényekre vonatkozóan a beavatkozó személyes meghallgatása megtörtént (6. számú jegyzőkönyv), és ezt követően még több beadványban ismertette tényállításait és jogi érvelését (15., 16. számú iratok). Ezeket az elsőfokú bíróság értékelte, ítéletéből kitűnően a beavatkozó által előadottakat figyelembe vette.

Az ügy eldöntése szempontjából nincs jelentősége azoknak a körülményeknek, melyeket a beavatkozó az előzményi perrel kapcsolatban az ügyvédi biztosítóval folytatott eljárásukra vonatkozóan és az egyezség elmaradásának okai tekintetében a fellebbezésben ismertetett. Az alperesi szerződés fedezetelvonó jellegének vizsgálata körében jelentőséghez nem jutó tényekre nézve szükségtelen a tényállás felderítése és az ehhez kapcsolódó bizonyítás, ezért ennek mellőzésével az elsőfokú bíróság nem sértette meg az eljárási szabályokat (Pp. 163. § (1) bekezdés). Ez az oka annak, hogy a beavatkozó fellebbezés mellékleteként csatolt okiratok sem vehetők figyelembe, melyeknek egyébként új bizonyítékként történő értékelését - a már kifejtettek szerint - a Ptk. 235. § (1) bekezdése is kizárja.

Az előzőek szerint nem történt lényeges eljárási szabálysértés, és további nagy terjedelmű bizonyításra sincs szükség, ezért nem indokolt az elsőfokú tárgyalás megismétlése és kiegészítése, és e célból az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése. Erre tekintettel az ítélőtábla a Pp. 253. § (1) bekezdése értelmében az ügy érdemében hozta meg döntését.

Az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított tényállást az ítélőtábla a fellebbezésekre tekintettel a következőkkel egészíti ki.

A ... kerületi Bíróság .../62. számú közbenső ítéletének indokolásában rögzítette, hogy amikor az ottani III. rendű alperes (a jelen per beavatkozója által vezetett kft.) a IV. rendű (jelen perbeli I. rendű) alperessel adásvételi szerződést kötött, akkor a III. rendű alperes még nem volt bejegyezve tulajdonosként az ingatlan-nyilvántartásba. Erre tekintettel a IV. rendű alperes nem minősült jóhiszemű jogszerzőnek.

A ... Bíróság mint másodfokú bíróság .../4. számú közbenső ítéletével helybenhagyta az elsőfokú közbenső ítéletet. Határozata indokolási részében megerősítette az elsőfokú bíróság azon megállapítását, miszerint a III., IV., V., VI. rendű alperesek egyike sem bízhatott megalapozottan az előző ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érvényességében.

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság .... számú közbenső ítéletével a jogerős közbenső ítélet hatályában fenntartotta. Utalt arra, hogy az első- és másodfokú bíróság helyes megállapításokat tett az alperesek tulajdonbejegyzésével kapcsolatban. A III. rendű alperes ugyanis nem szerzett tulajdonjogot, melynek hiányában annak átruházására nem köthetett érvényes szerződést a IV. rendű

alperessel. Ennek folyamánként a IV. és az V., VI. rendű alperesek tulajdonjog-átruházására irányuló szerződését is semmisnek kellett tekinteni, vagyis az Inytv. 5. § (1) és (2) bekezdésében foglalt vélelmek - köztük a jóhiszeműség vélelme - megdőlték. A jóhiszemű eljárás követelményeit az I... Kft. III. rendű alperesre nézve külön is vizsgálta, mivel - a jelen perbeli I. rendű alperes és a beavatkozó ügyvezetése mellett működő - ingatlan-forgalmazással is foglalkozó cég előtt e tevékenységi körére figyelemmel tudott volt a földhivatali bejegyzési eljárások perbeli időszakban közismert elhúzódása, melyre tekintettel 2001 februárjában még nem bízhatott megalapozottan a vele szemben eladóként eljáró ottani I. rendű alperes 2001. február 2-án bejegyzett tulajdonjogának kétséget kizáró fennállásában. Ebben a helyzetben a III. rendű alperes jóhiszeműsége hiányzott (az ítélet 7. és 8. oldala).

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság az eljárást lezáró .../5. szám alatti, a jogerős marasztaló ítéletet hatályában fenntartó határozata indokolási részében rögzítette: osztotta a perben eljáró bíróságok egyező álláspontját a tekintetben, hogy a perben született jogerős közbenső ítélet folytán az eljárás jelen szakaszában - ami a közbenső ítélet jogerőre emelkedése után az érvénytelen szerződést megelőző állapot helyreállítására irányult - a III., IV. rendű alperesek jó- vagy rosszhiszeműsége nem volt vizsgálható. Ők a jogerős közbenső ítélet szerint „az ingatlan megszerzésekor rosszhiszeműek voltak”, így az ingatlan birtoklásával összefüggő kérdésekben is rosszhiszeműnek tekintendők minden további vizsgálódási lehetőség nélkül (res iudicata).

Az így kiegészített tényállásra figyelemmel az ítélőtábla a II. rendű alperesre vonatkozóan egyetértett az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és nagyrészt annak jogi indokolásával is. Az utóbbit részben pontosította, valamint kiegészítette azokkal az indokokkal, melyek az érdemi döntés részben történő megváltoztatásához vezettek.

A felperes módosított keresetében arra kérte kötelezni az I-II. rendű alpereseket, hogy teljes követelését kielégíthesse a perbeli ingatlan tehermentes 1/4 tulajdoni hányadából (6. számú jegyzőkönyv). E módosított keresetet az elsőfokú bíróság helyesen rögzítette ítéletében. Az alperesek személyére (tulajdonos és hasznélvező) figyelemmel viszont az ingatlanra vonatkozó „tehermentes” kifejezés csak azt jelenthette, hogy az I. rendű alperes hasznélvezeti jogától mint teheről mentesen igényelte a felperes az 1/4 ingatlan-illetőség végrehajtás alá vonását. Az elsőfokú ítélet elutasító rendelkezése tehát a keresetnek erre a részére vonatkozott, az indokolásból kitűnően ugyanis a „tehermentesség” tekintetében határozott a (meghaladó) kereset elutasításáról.

Ennek a rendelkezésnek az indokolása azonban nincs összhangban a keresettel, mivel az elutasítást az elsőfokú bíróság azzal magyarázta, hogy a felperes kérelme nem érintette - a perben nem álló - ... Bank Zrt. javára bejegyzett önálló zálogjogot. Mivel azonban a zálogjogot érintően a felperes a zálogjogosulttal szemben nem

lépett fel követeléssel, ezért e tekintetben ítéleti döntés sem születhetett (Pp. 215. §), melynek hiányában az erre utaló indokolás szükségessége sem merült fel.

Azt viszont nem fejtette ki az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperesi haszonélvezeti jogtól mentes ingatlanrészre vonatkozó tūrés keresetet miért utasította el. Ezzel megsértette az indokolási kötelezettségét, ami azonban nem vonta maga után az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, mert ez az eljárási szabálysértés a másodfokú eljárás keretein belül is orvosolható. Az e kérdésben meghozott döntés indokolása a rendelkezésre álló adatok alapján az ítéltábla által pótolható volt, ahhoz nem volt szükség további bizonyításra, mivel itt is ugyanaz az I. rendű alperesi védekezés jut jelentőséghez, ami a kereset egyéb részei tekintetében.

Itt jegyzi meg az ítéltábla, hogy az I. rendű alperes maga sem egészítette ki védekezését és nem hivatkozott újabb bizonyítékra, noha a felperesi fellebbezésben megerősítést nyert, hogy a kereset a haszonélvezeti jogától mentes ingatlan-illetőségre vonatkozó tūrésre irányul.

Az előzőeknek megfelelően az ítéltábla a fellebbezéseket érdemben bírálta el.

Az ítéltábla először az alperesek ellenkérelmét vizsgálta.

Az alperesek - és az őket támogató beavatkozó - védekezése szerint egyrészt a felperesnek nem volt olyan, az igény állapotába jutott követelése, ami a szerződésük fedezetelvonó jellegét alátámasztaná. Másrészt arra hivatkoztak, hogy a II. rendű alperes jóhiszemű és visszterhes szerzőként vett részt az ügyletben, ami annak fedezetelvonó voltát kizárja. Ezen kívül - leghangsúlyosabban a beavatkozó, de mellette az I. rendű alperes is - utalt arra, hogy a II. rendű alperesre átruházott ingatlanilletőség nem tartozott a felperesi követelés fedezetéhez.

Az ítéltábla teljes mértékben egyetértett az elsőfokú bíróságnak az igény állapotába került felperesi követeléssel kapcsolatban kifejtett jogi érvelésével, ezért e tekintetben a Pp. 254. § (3) bekezdése értelmében visszautal az elsőfokú ítéletben részletezett helyes indokokra, amit csupán a fellebbezésre tekintettel egészíti ki a következőkkel.

Az alperesek alaptalanul hivatkoztak arra, hogy szerződésük fedezetelvonó jellegének a megállapítását kizárja az a körülmény, hogy megkötésének időpontjában a felperes követelése még nem volt bírósági úton kikényszeríthető, illetve végrehajtható. A fedezetelvonás megállapításához ugyanis mindössze az szükséges, hogy a jogosult a fedezetelvonó szerződés megkötésekor már rendelkezzen a kötelezettel szemben követeléssel. A követelés pusztán fennállásán kívül az nem szükséges, hogy a követelés ekkor már lejárt és esedékes legyen. A perindítás időpontjára kell a követelésnek az igény állapotába kerülnie, vagyis olyan stádiumba jutnia, hogy a bíróság előtt kikényszeríthető, vagyis keresettel érvényesíthető legyen. Az igény tényleges bírósági úton történő előzetes érvényesítése nem előfeltétele a fedezetelvonáson alapuló keresetindításnak, elegendő, ha a jogosultnak van olyan alanyi joga, amely alapján lejárt és esedékessé vált követelésének érvényesítésére fennáll a bírósági út lehetősége (Ptk. 7. § (1) bekezdés és Pp. 122. § (1) bekezdés).

Adott esetben ezek a feltételek a felperesre nézve maradéktalanul teljesültek. Igénye az I. rendű alperest jogerősen marasztaló ítélet alapján kétségtelenül fennállt, amikor jelen peres eljárást 2009. április 8-án megindította.

Megjegyzi az ítélőtábla, hogy a felperes egyebekben már akkor is az igény állapotába jutott követeléssel rendelkezett, amikor a korábbi jogerős közbenső ítélettel - még a perbeli szerződés aláírását megelőzően - megállapításra került az I. rendű alperessel megkötött szerződésének az érvénytelensége. Maga az érvénytelenség ugyanis - bírósági megállapítása nélkül, de már - a szerződés megkötésének időpontjában fennállt, vagyis a felperes már 2002. április 2-án rendelkezett olyan alanyi joggal, amely alapján bírósági útra tartozó igényt érvényesíthetett volna az I. rendű alperessel szemben. A szerződés érvénytelenségének jogkövetkezménye ugyanis az eredeti állapot helyreállítása (Ptk. 237. § (1) bekezdés), ezért a már teljesített szolgáltatások a szerződéskötés időpontjával megegyező esedékességgel visszajárnak. Erre tekintettel a felperesnek a vételár visszafizetésére irányuló igénye már 2002-ben fennállt.

A jogerős közbenső ítéletből az I. rendű alperes - továbbá a II. rendű alperes és a beavatkozó - előtt nyilvánvalóvá vált, hogy a felperessel megkötött szerződés érvénytelen. Ettől kezdődően számolni kellett azzal, hogy a felperes érvényesíti a szerződés érvénytelenségéből eredő igényét függetlenül attól, hogy addig bírósági úton nem lépett fel követeléssel.

A felperes alanyi joga az igényérvényesítésre ugyanakkor független az alperesek és a beavatkozó várakozásától arra nézve, hogy esetleg végül számukra kedvező ítélet születik; ezért az alperesek szubjektív megítélésétől függetlenül kell vizsgálni a felperesi igény fennállását. Adott esetben ráadásul az alpereseknek nem is lehetett alapos várakozásuk a pernyerést illetően, hiszen a jogerős közbenső ítélet és az azt hatályában fenntartó, a Legfelsőbb Bíróság által hozott közbenső ítélet az előzményi per III-IV. rendű alperesének (azaz a beavatkozó ügyvezetése mellett működő kft-nek és a jelen per I. rendű alperesének) rosszhiszeműségét egyértelműen kimondta. Erre tekintettel az I. rendű alperes marasztalása egyáltalán nem volt kizárt; az előzményi perben hozott érdemi határozatok jelen perbeli kifogásolása pedig nem vezethet eredményre: a jogerős közbenső ítélethez fűződő anyagi jogerő miatt az ítéleti döntés és az annak alapjául szolgáló releváns tények és jogi okfejtések utóbb vitássá nem tehetők (Pp. 229. § és 1997. évi LXVI. törvény - Bszi. - 7. §).

A további alperesi védekezés vizsgálata kapcsán az ítélőtábla rámutat, hogy a Ptk. 203. § (1) bekezdése értelmében a szerző fél részéről fennálló rosszhiszeműség vagy ingyenesség a fedezetelvonás vagylagos feltétele, azaz bármelyik feltétel egyedüli teljesülése önmagában is kiváltja a hatálytalanságot. Ez azt jelenti, hogy a II. rendű alperesnek mindkét feltétel vonatkozásában meg kellett volna döntenie a Ptk. 203. § (2) bekezdésében megállapított törvényi vélelmet ahhoz, hogy védekezése eredményes legyen. Ez azonban - az elsőfokú bíróság helytálló megállapítása szerint - a törvényi vélelem egyik elemére vonatkozóan sem volt sikeres.

A II. rendű alperes a jóhiszeműségét nem bizonyította, azt is alaptalanul állította fellebbezésében, hogy a szerződéskötéskor nem tudhatott a felperesi követelés fennállásáról.

Az előzőekkel szemben a II. rendű alperes személyes meghallgatása során maga mondta el, hogy ismerte az előzményi per tárgyát és tudott annak folyamatban létéről. Azt már a szüleitől hallotta, hogy bíznak a pernyertességükben (6. számú jegyzőkönyv). Ezzel egybecsengett az I. rendű alperes nyilatkozata, aki elmondta, hogy a perbeli szerződés megkötése előtt ugyan kézhez vették a jogerős közbenső ítéletet, de az abban foglaltak ellenére bíztak abban, hogy a végső döntés számukra lesz kedvező. Végeredményben ő és férje beszélgetéseik során ezt a várakozásukat közvetítették a II. rendű alperes felé. Mindezt a beavatkozó is megerősítette azzal a nyilatkozatával, hogy a fia tudott a jogerős közbenső ítéletről, de ők állandóan azt mondogatták, hogy az ügyet nem veszíthetik el.

Az írásbeli alperesi ellenkérelem is azt tartalmazza, hogy a II. rendű alperes az otthoni beszélgetések során értesült az előzményi per folyamatban létéről, általánosságban annak a tárgyát is ismerte, bár a részletek iránt nem érdeklődött (11. számú irat).

Mindez viszont azt tükrözi, hogy a II. rendű alperes tudta, hogy az előzményi per a 2002. április 2-i szerződés érvényességét érinti, vagyis azt is tudhatta, hogy azzal kapcsolatban a felperes követelést támaszthat. A felperesi követelés fennállására vonatkozó tudati tartalmat nem befolyásolta az a körülmény, hogy szülei hatására ő is bizakodott a rájuk nézve kedvező későbbi ítéletben.

Az sem hagyható figyelmen kívül, hogy a II. rendű alperes ismerte családjá vagyoni viszonyait és anyja jövedelmét, vagyis a perbeli szerződés megkötésekor tudta, hogy az I. rendű alperesnek nem marad olyan vagyona, melyből a felperesi követelést kielégíthetné.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a közeli hozzátartozók rosszhiszeműségére vonatkozó vélelmet nem sikerült megdönteni.

Ugyanez vonatkozik az ingyenességre is, melynek körében az ítéletábra teljes mértékben osztotta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját.

Az alperesek a fellebbezésükben azzal érveltek, hogy a szerződés 3. pontja szokványos kikötést tartalmaz arról, hogy a vételár megfizetését az eladók elismerik, melyből arra lehet következtetni, hogy a vételár kifizetése nyilvánvalóan a szerződés aláírásával egyidejűleg történt. A teljesítés megtörténtének bizonyítása szempontjából azonban - szerintük - a kifizetés körülményei lényegtelenek, mivel a teljesítés igazolására a vevői elismerő nyilatkozat szolgál.

Az alperesi érveléstől eltérően azért jutottak jelentőséghez a vételár kifizetésének a körülményei, mert az ingyenesség vélelmének a megdöntéséhez nem volt elég az eladói nyilatkozat, hanem annak ténybeli valóságát is bizonyítani kellett volna.

E tekintetben a felek ellentmondásos nyilatkozatokat tettek. A II. rendű alperes - a fellebbezésben foglaltaktól eltérően -, azt adta elő, hogy nem a szerződés aláírásával egyidejűleg fizette ki a vételárat, hanem azt megelőzően, de még ugyanaznap otthonukban adta át a készpénzt a szüleinek (6. számú jegyzőkönyv).

Ezzel viszont maga cáfolta meg a szerződési nyilatkozatnak a fellebbezésben hivatkozott ténybeli valóságát.

A felperes a II. rendű alperes teljesítőképességét és a **M. V-től** származó kölcsön tényét is kétségbe vonta.

A kölcsön létrejötté a szerződést magában foglaló okirat csatolásával bizonyításra került. Arra azonban semmiféle utalást nem tartalmaz a szerződés, hogy a kölcsönnek mi volt a célja, az mire lett felhasználva. Azt csak állította, de nem bizonyította a II. rendű alperes, hogy annak teljes összegét a vételár kifizetésére fordította.

A felek előadása a tekintetben is kétséget ébresztett, hogy mi volt a kölcsön tényleges célja: a vételár teljesítése, avagy a lakóház felújítási költségeinek a finanszírozása.

Az I. rendű alperes és a beavatkozó következetesen azt állították, hogy az ingatlanon elvégzendő beruházásokhoz volt szükségük a pénzre. Az I. rendű alperes elmondta, hogy a ház beázott és penészesedett, ezeket a meghibásodásokat akarták sürgősen megszüntetni, de nem volt pénzük a felújításra. A beavatkozó megerősítette, hogy a lakóházzal nagyon sok probléma volt, vitte a pénzt, és az összes szükséges munkálatot a mai napig sem tudták elvégezni (6. számú jegyzőkönyv). Más alkalommal pedig előadta: a vételárból a lényeges felújítási munkákat elvégezték. Mindez ellentmondásban állónak mutatkozik azzal a II. rendű alperesi előadással, hogy a kölcsönre kizárólag a vételár kifizetése céljából volt szükség. Ettől a későbbi írásbeli nyilatkozata szerint a II. rendű alperes maga is eltért, ugyanis az érdemi ellenkérelemben azt állította, hogy szüleinek a lakóház befejezéséhez és az állagromlás megszüntetéséhez volt szüksége a pénzre.

A nyilatkozatokban és a beadványokban rejlő ellentmondások miatt nem volt eredményes annak bizonyítása, hogy a II. rendű alperes a kölcsönt milyen célból vette fel, vagyis nem volt megállapítható, hogy abból ténylegesen a vételárat akarta teljesíteni vagy pedig már eredetileg is azt más célra, esetleg a lakóház felújítására kívánta fordítani.

A vételár teljesítésének, a visszerthes tulajdonszerzésnek a bizonyítatlansága miatt az ingyenesség vélelme is megdöntetlen maradt.

Az ítéltábla nem értett egyet azzal a védekezéssel sem, hogy az ingatlan azért nem szolgált fedezetül a felperesi követelés kielégítéséhez, mert rossz állapota miatt mindenképpen szükség volt az értékesítésére, ezért ha nem a II. rendű alperes veszi meg, akkor másnak adták volna el. Ezzel szemben a jogosult követelésének fedezetéül szolgálhat minden, az adós vagyonába tartozó dolog vagy jog, ami kielégítésül felhasználható, vagyis a kielégítési alapba az adós teljes vagyona beletartozik függetlenül az egyes vagyontárgyak állapotától és értékétől. A lakóház - alperesek által állított - leromlott állaga ugyan értékcsökkentőként hathat, de nem zárja ki a végrehajtás alá vonás lehetőségét, melynek keretein belül az

árverési értékesítés lehetővé tette volna a felperesi követelés részben vagy egészben történő kielégítését.

Megállapítható tehát, hogy az I. rendű alperesi vagyonba tartozó ingatlan az értékéhez igazodó mértékben mindaddig fedezetül szolgált a felperesi követelés kielégítésére, amíg azt a II. rendű alperes részére történő értékesítés útján ki nem vonták a kielégítési alapból.

Az alperesi fellebbezések elbírálása után áttérve a felperesi fellebbezésre az ítéltábla mindenekelőtt rögzíti, hogy a fellebbezési kérelem a II. rendű alperesi marasztalás terjedelmét nem érintette, erre tekintettel a másodfokú eljárásban azt kellett vizsgálni a felperesi fellebbezés kapcsán, hogy alapos-e az I. rendű alperesi haszonélvezeti jogtól mint tehertől mentes ingatlan vonatkozásában a tūrési kötelezésre irányuló kereset.

Adott esetben az a speciális helyzet állt elő, hogy a résztvevő felek egyetlen okiratban kétféle szerződést kötöttek: egyrészt adásvételről rendelkeztek, mellyel egyidejűleg az eladó(k) javára haszonélvezeti jogot alapítottak.

A haszonélvezeti jog olyan vagyoni értékű jog, amely lényegében a tulajdonjog részjogosítványainak a gyakorlását teszi lehetővé (Ptk. 157. § (1) bekezdés). Forgalomképtelensége (Ptk. 159. § (2) bekezdés) miatt átruházni nem lehet, de ettől függetlenül az értékével egyező mértékben csökkenti annak az ingatlannak a forgalmi értékét, amelyet terhel. Ebből az következik, hogy akkor is megállapítható az ügylet fedezetelvonó jellege, ha a vagyontárgyat a fedezetelvonás szándékával terhelik meg haszonélvezettel.

Adott esetben a II. rendű alperes mint vevő volt az, aki a haszonélvezeti jog alapítással megterhelte az ingatlant, vagyis annak végrehajtás alá vonása esetére csökkentette a fedezeti értékét.

A 2007. augusztus 27-i szerződés aláírásakor tehát az adásvétel útján az ingatlant kivonták a felperes követelésének kielégítési alapjából. Ennek következtében beállt a II. rendű alperes helytállási kötelezettsége, aki tūrni tartozik a megszerzett ingatlanra vezetett végrehajtást. Ennek a helytállási kötelezettségnek a mértékét csökkentette a haszonélvezeti jog alapítással, mivel ez a vagyoni értékű jog forgalomképtelensége miatt nem vonható végrehajtás alá (ugyanis nem foglalható le és nem értékesíthető).

A helytállási kötelezettség mértékének csökkenésével egyidejűleg az eredeti adós szerzett olyan vagyoni értékű jogot, mely nem hajtható végre, ezáltal lehetővé teszi a fedezet végleges kivonását.

A haszonélvezeti jog tekintetében az I. rendű alperes a szerző fél, vagyis a közeli hozzátartozójával létrejött szerződés vonatkozásában őt terhelte az ingyenességre és rosszhiszeműsége vonatkozó törvényi vélelem megdöntése. A perben felsorakoztatott bizonyítékok azonban - a már kifejtettek szerint - nem voltak alkalmasak a törvényi vélelem egyik elemének a megdöntésére sem, különös tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes a haszonélvezettel kapcsolatban nem is tett a vélelemmel ellentétes előadást. A végrehajtásra alkalmatlan, forgalomképtelen jog

alapítása az adós javára az adott körülmények között még a törvényi vélelmen túl is alátámasztja a kötelelem fedezetelvonó jellegét. Ennélfogva a haszonélvezeti jog alapításáról szóló szerződés a felperes irányában hatálytalan, minek következtében a végrehajtás szempontjából olyan helyzetet kell kialakítani, mintha a haszonélvezeti jog nem létezne, vagyis a követelés ingatlan-fedezete tehermentes lenne. Ennek az felel meg, ha a felperesi követelés tényleges kielégítése olyan ingatlanból történik meg, amit nem terhel az I. rendű alperes haszonélvezete.

Minderre figyelemmel az ítéltábla a felperesi fellebbezésnek helyt adott, és a korlátozott helytállásra köteles II. rendű alperes mellett az I. rendű alperest is marasztalta a tűrésre irányuló kereset tekintetében.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatásának következtében a felperes teljes mértékben pernyertes lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a pereszes alperesek kötelesek megfizetni a perrel felmerült költségeit. Ennek ellenére az elsőfokú bíróság ítéletének perköltségre vonatkozó rendelkezése megváltoztatására nem volt ok, mivel aszerint - a II. rendű alperessel egyetemlegesen - az I. rendű alperes is marasztalva lett.

A felperest megillető másodfokú perköltség összegének a megállapításakor az ítéltábla a fellebbezett értéket a pertárgy értékével egyezően állapította meg, mivel az eredménytelen alperesi fellebbezés az elsőfokú ítélet egészét érintette. A Pp. 24. § (2) bekezdés f) pontja szerint számítandó pertárgyérték viszont azonos a végrehajtás alá vont követelés összegével, ami adott esetben - az elsőfokú bíróság megállapításától eltérően - 9.500.000 forintot tesz ki. Ehhez igazodóan az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján határozta meg a felperest megillető ügyvédi díjat, melynek megtérítésére az eredménytelenül fellebbező I. és II. rendű alpereseket egyetemlegesen kötelezte.

Ugyanez az indoka a beavatkozó perköltségben való marasztalásának is, amely a Pp. 83. § (1) bekezdésén alapul. Nem vitás ugyanis, hogy a beavatkozó terjedelmes fellebbezése többlet-munkaidő-ráfordítást igényelt a felperes ügyvédjétől.

Az alperesek és a beavatkozó teljes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a értelmében az állam viseli.

Budapest, 2011. június 17.

. Szabó Klára s.k.  
a tanács elnöke

. Csordás Csilla s.k.. Sándor Ottó s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hiteléül: