

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.608/2011/3.szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Zamostny Zsolt ügyvéd és a Rácz Zoltán Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Rácz Zoltán ügyvéd.) által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek - dr. Botos József ügyvéd által képviselt I.r. és (.....) jogtanácsos által képviselt II.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság (Szegedi Törvényszék) 2011. június 21. napján kelt 1.P.22.467/2010/19. számú ítélete ellen az I.r. alperes 20. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit **részben** az alábbiak szerint **megváltoztatja**.

Mellőzi az I.r. alperes javára történő jelzálogjog bejegyzésre vonatkozó rendelkezést.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül hivatalos lelet készítésének terhe mellett egyetemlegesen rójanak le 29.400.- (huszonkilencezer-négyszáz) Ft kereseti eljárási illetéket.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 100.000.- (egyszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy az I.r. alperes jogosult visszaigényelni az illetékes állami adóhatóságtól 6.000.- (hatezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A Csongrádi Városi Bíróság a Pk.50.055/2008/2. számú jogerős fizetési meghagyással kötelezte a II.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a perben nem álló **(I.) Kft.** részére 1.650.000.- Ft tőkét, ezen összeg 2006. március 01. napjától 2007. február 28. napjáig járó évi 6,5 %, 2007. március 01. napjától a kifizetés napjáig járó évi 6,5 % ügyleti kamatát, továbbá minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 1/3-ával megegyező mértékű késedelmi kamatát, 49.500.- Ft eljárási illetéket és 50.000.- Ft ügyvédi munkadíjat.

A II. r. felperes önkéntes teljesítésének hiányában a követelés behajtása iránt a Csongrádi Városi Bíróság 0602-8.Vh.172/2008/2. számon végrehajtási eljárást rendelt el a II. r. felperessel szemben.

A fizetési meghagyás jogerőre emelkedését követően a végrehajtási lap kiállítása előtt a II.r. felperes gyermekére, az I.r. felperesre ruházta át a **(település neve, ingatlan 1., 2., 3., 4. hrsz.-a)** hrsz.-ú ingatlanai tulajdonjogát, holtig tartó haszonélvezeti jogának fenntartása mellett. Az **(I.) Kft.** felperes által indított perben a Csongrádi Városi Bíróság 3.P.20.249/2008/16. sz. jogerős ítéletével a tartási szerződés **(I.) Kft.** felperessel szembeni hatálytalanságát állapította meg.

Az **(I.) Kft.** a II.r. felperessel szemben fennálló követelését az I. r. alperesre engedményezte. Ezt követően 2009. június hó 21. napján az I. r. felperes, mint eladó és az I.r. alperes, mint vevő között adásvételi szerződés jött létre, amelyben rögzítették, hogy a II. r. felperesnek 1.650.000.- Ft tőke és járulékai erejéig tartozása áll fenn az **(I.) Kft.** felé, amely követelés engedményese az I.r. alperes. Megállapodtak abban, hogy a tartozás kiegyenlítése érdekében az I.r. felperes a **(település neve, ingatlan 1., 2., 3., 4. hrsz.-a)** hrsz.-ú ingatlanokat beszámítással az I.r. alperes, mint vevő tulajdonába adja. Meghatározták az egyes ingatlanok értékét mindösszesen 5.700.000, Ft összegben, és utaltak a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseire. Az I.r. felperes javára 2010. június 05. napjáig visszavásárlási jogot kötöttek ki, amennyiben az adásvételi szerződésben meghatározott és a bíróság által megítélt követelést kiegyenlíti. A II.r. felperes az ingatlanokon fennálló haszonélvezeti joga, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez hozzájárult. A szerződés 9. pontja szerint az ingatlanok birtokbaadására a szerződés földhivatali érkeztetését követő 3 napon belül kerül sor, amely időpontig az eladó köteles az ingatlanokat kiürített állapotban a vevő részére átadni.

A felperesek az ingatlanokat az I.r. alperes írásbeli felszólítása ellenére nem adták át, ezért azokat az I.r. alperes birtokba vette az elsőfokú bíróság ítéletében felsorolt ingóságokkal.

A felperesek keresetükben az I.r. alperes tulajdonjogának törlését és az I.r. felperes tulajdonjogának, a II.r. felperes haszonélvezeti jogának ingatlan-nyilvántartási visszajegyzését kérték eredeti állapot helyreállítása jogcímén a szerződés érvénytelenségére alapítottnak. Elsődlegesen a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára, másodlagosan a szerződés uzsorás jellegére, harmadsorban pedig színlelt voltára hivatkoztak. Ez utóbbi érvénytelenségi ok kapcsán kiemelték, hogy a felek szándéka nem irányult az ingatlanok tulajdonjogának átruházására, az ingatlanok az I.r. alperes követelésének fedezetéül szolgáltak. Utaltak továbbá arra, hogy a szerződés nem tartalmaz vételárat, így az nem felel meg a Ptk. 365. §-ában foglalt követelményeknek. Kérték továbbá, hogy a bíróság kötelezze az I.r. alperest a 033/8 hrsz-ú tanyás ingatlanban maradt tételesen felsorolt 660.000,- Ft értékű ingóság I.r. felperes részére történő kiadására.

Az I.r. alperes a szerződés érvénytelenségére alapított kereset elutasítását kérte, míg az ingókiadás iránti követelést túlnyomórészt elismerte, az általa készített ingóeltár szerint vállalta az ingóságok természetbeni kiadását.

A II.r. alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, vezetékjoga érintetlenül hagyása mellett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megkereste a Csongrádi Körzeti Földhivatalt, hogy a perbeli ingatlanok vonatkozásában az I.r. felperes tulajdonjogát, valamint a II.r. felperes haszonélvezeti jogát eredeti állapot helyreállítása jogcímén jegyezze vissza, egyúttal az I.r. alperes javára jegyezzen be jelzálogjogot 1.650.000.- Ft tőke, annak 2006. március 01. napjától a kifizetésig járó 6,5 % ügyleti kamata, továbbá minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 1/3-ával megegyező mértékű késedelmi kamat, 49.500.- Ft illeték, 50.000.- Ft ügyvédi munkadíj, valamint 36.000.- Ft végrehajtási költség erejéig. Felhívta az I.r. alperest, hogy 15 napon belül adja az I.r. felperes birtokába a felsorolt ingóságokat, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az I.r. alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 700.000.- Ft perköltséget. Határozatának indokolásában rámutatott arra, a bírói gyakorlat szerint nincs akadálya annak, hogy a felek a kölcsönszerződés biztosítékaul adásvételi szerződést kössenek, ez önmagában a szerződés színleltségét nem eredményezi. Nincs akadálya annak sem, hogy a lejárt követeléseknek a vételárba történő beszámításában állapodjanak meg, az írásba foglalt szerződésből azonban a felek akaratának megfelelő vételárnak megállapíthatónak kell lennie. Álláspontja szerint a perbeli adásvételi szerződésben feltüntetett vételár fiktív volt, az a kölcsöntartozás járulékokkal növelt összegének

felelt meg, ezt a szerződést kötő felek sem vitatták. Ebből következően nem került meghatározásra az ingatlan forgalmi értékének alapulvételével a felek megállapodását tükröző vételár, ennek hiányában pedig a felek akarata nem irányulhatott az ingatlanok elidegenítésére, ezért a szerződés a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján, mint színlelt szerződés érvénytelen. A felek nyilatkozatait értékelve arra a következtetésre jutott, szándékuk az volt, hogy a perbeli ingatlanok a II.r. felperes kölcsöntartozásának fedezetéül szolgáljanak, ez pedig azt eredményezi, hogy a leplezett szerződés jelzálogjog alapítására irányult. A további érvénytelenségi okokat nem vizsgálta, az ingóságok kiadására irányuló keresetnek az I.r. alperes által elismert mértékben adott helyt. A felperesek perköltségét a lerótt 352.200.- Ft elsőfokú eljárási illeték, valamint a vonatkozó IM. rendelet szerinti ügyvédi munkadíj figyelembevételével állapította meg.

Az ítélet ellen benyújtott fellebbezésében az I.r. alperes elsődlegesen annak részbeni megváltoztatásával a felperesek keresetének teljes elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Fellebbezésében az elsőfokú ítéletnek az adásvételi szerződés érvénytelenségére vonatkozó megállapítását támadta. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a felek egyező előadására hivatkozással állapította meg a tényállás egyes elemeit, holott a perben az I.r. felperes személyes meghallgatása nem történt meg. Álláspontja szerint tartalmilag is téves következtetést vont le az elsőfokú bíróság a nyilatkozatok egyezőségét illetően, tekintettel arra, hogy jogelődje a II.r. felperessel szembeni követelésének a lejártát követően ajánlotta fel a II.r. felperesnek, hogy kössenek jelzálogjog szerződést, ettől azonban a II.r. felperes elzárkózott. Ezt követően kötött a II.r. felperes fedezetelvonó szerződést és indult meg a végrehajtási eljárás, amely során végrehajtási jogot jegyeztek be a perbeli ingatlanokra. Ilyen körülmények között szükségtelen volt jelzálogjog alapítása. Ezzel szemben a felek egyező érdeke volt a követelés kiegyenlítése. Állítása szerint a vételár maga a követelés értéke volt, annak ellentételezéseként ellenértékként fogadta el az ingatlanok tulajdonjogát. Kiemelte, azért sem irányulhatott szándékuk jelzálogjog alapítására és a követelés jelzáloggal történő biztosítására, mert ez esetben az irányadó jogszabályi rendelkezések alapján a felperesek birtokában kellett volna az ingatlanokat hagyni, ezzel szemben a szerződés 9. pontja a birtokbaadásra vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz. Hangsúlyozta, a színlelésnek mindkét fél részéről fenn kell állnia, az I.r. alperes részéről pedig ez a kifejtettek alapján hiányzott. Utalt arra, a színlelésnek a szerződéskötéskor kell fennállnia, a felperesek ezzel szemben peren kívüli levelezésükben arra hivatkoztak, hogy a szerződés tartalmát nem ismerik, azt állították, hogy abból példányt nem kaptak kézhez, így amennyiben a szerződés tartalmát nem ismerték, a tudatos színlelés sem állapítható meg. Rámutatott, a

felperesek tévedésre is hivatkoztak, a színlelés és a tévedés azonban egymást kizárja. Támadta az elsőfokú ítélet perköltségre és illetékre vonatkozó rendelkezését is, álláspontja szerint a pertárgy értéke a követelés értéke, amely a keresetindításkor 2.464.782.- Ft volt.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

A fellebbezés **nem alapos.**

A másodfokú eljárásban az ítéletablának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperesek és az I.r. alperes között érvényesen létrejött-e adásvételi szerződés a perbeni ingatlanok vonatkozásában.

Annyiban egyetért az I.r. alperes fellebbezési érvelésével, hogy az adásvételi szerződés nem színtelt. A Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján a szerződés akkor tekintendő színleltnek, ha hiányzik valamennyi ügyletkötő félnek az ügyletkötési akarata, vagy az a kinyilvánítottól eltérően egészben vagy részben más szerződés megkötésére irányul, vagyis a színlelés csak akkor eredményez érvénytelenséget, ha az ügyleti akaratot érinti és valamennyi szerződést kötő fél részéről fennáll (BDT. 2008/1742/I.).

Arra vonatkozó tényelődást, hogy a szerződő feleket tulajdon-átruházási szándék nem vezette és a szerződések csak az I.r. alperes követelésének jelzálogjoggal való biztosítására szolgált, a felperesek keresetlevelükben nem tettek, éppen ellenkezőleg: az adásvételi jogügyletkezhez kapcsolódóan hivatkoztak érvénytelenségi okokra (szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága, tévedés a vételár összegében, illetve a birtokbaadás időpontjában). A II.r. felperes a 2011. június 7. napján tartott tárgyaláson tett ugyanolyan tartalmú nyilatkozatot, amely a követelés biztosításaként jelzálogjog alapítására vonatkozó megállapodásra utal, nem tette azonban vitássá az I.r. alperesi képviselő azon észrevételét, miszerint a jelzálogjog alapításáról a felperesek között létrejött tartási szerződés megkötését megelőzően volt szó (18. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal).

Osztja az ítéletábla azt a fellebbezési álláspontot is, hogy miután az ingatlanokra a perbeli szerződések megkötésének időpontjában már végrehajtási jog volt bejegyezve, a követelés jelzálogjoggal való biztosításának nem volt ésszerű indoka.

Ugyanakkor megállapítható, hogy a szerződő felek az ingatlanok tulajdonjogának átruházásával kívánták a II.r. felperes tartozását rendezni. Erre utal a szerződésnek az a kitétele, hogy „a fent megjelölt követelés kiegyenlítése érdekében eladó az alábbi ingatlanokat adja beszámítással a vevő tulajdonába”, továbbá az is, hogy a végrehajtást kérő bejelentette a végrehajtónak követelése kiegyenlítését, kérve a végrehajtás megszüntetését, a II.r. felperes szintén erre alapítottan terjesztett elő végrehajtás felfüggesztése iránti kérelmet (1/F/7.).

A Ptk. 234. § (1) bekezdése szerint a semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség. A semmisségi ok fennállása esetén a szerződés - függetlenül attól, hogy erre hivatkozott-e valaki - érvénytelen, ahhoz nem fűződik a Ptk. 198. § (1) bekezdésében meghatározott jogkövetkezmény. Ezzel összefüggésben foglalt állást a Legfelsőbb Bíróság a 2/2010. (VI.28.) PK. vélemény 4. pontjában akként, ha a rendelkezésre álló bizonyítási

anyag alapján tényként egyértelműen megállapítható, a bíróságnak a nyilvánvaló semmisséget hivatalból észlelnie kell, ugyanígy azt is, ha a szerződés nem jött létre. A Ptk. 365. §-ának (3) bekezdése az ingatlan adásvételének érvényességét a szerződés írásba foglalásához köti. A Ptk. 218. § (1) bekezdése szerint ha jogszabály vagy megállapodás írásbeli alakot rendel, legalább a szerződés lényeges tartalmát írásba kell foglalni. Arra nézve, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződésnek melyek a lényeges tartalmi elemei, a Legfelsőbb Bíróság ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú Polgári Elvi Döntése ad iránymutatást. E szerint az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges - és egyben elegendő -, ha a szerződésről készült okirat tartalmából a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk kitűnik, továbbá ha az okirat tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését, vagy ha az átruházás ingyenes, ez az okirat tartalmából megállapítható (I. pont). Az önmagában nem teszi az adásvételi szerződést érvénytelenné, hogy a felek a szerződésben a közöttük létrejött megállapodás valódi tartalmától eltérően tüntetik fel az eladott ingatlan vételárát, ez esetben a szerződés teljesítése körében az elszámolás a leplezett szerződés szerinti, vagyis a felek valódi megállapodása szerinti vételár alapján történik. Ha azonban a vételárát az okirat nem tartalmazza, úgy nem állapítható meg, hogy a felek között az adásvételi szerződés érvényesen létrejött (BH. 1994/363.), ha pedig hiányzik a felek vételárban való megállapodása, úgy az - figyelemmel a Ptk. 205. § (2) bekezdésében írtakra - nem tekinthető létrejöttnek (BH. 2003/409.). A perbeli okirat összegszerű vételár megjelölést nem tartalmaz, de annak tartalmából sem határozható meg az ingatlanok ellenértéke. A felek rögzítették ugyan, hogy a vevő követelésének kiegyenlítése érdekében beszámítással szerzi meg az ingatlanok tulajdonjogát: de a követelés összege a felperesek szerint 2.247.118,2,- Ft, míg az I.r. alperes szerint 2.464.782,- Ft, ugyanakkor a felek az okiratban az ingatlanok forgalmi értékét is feltüntették összesen 5.700.000,- Ft-ban. Az ellenszolgáltatás megállapíthatóságának hiányát a felek perbeli nyilatkozatai is igazolják: az I.r. alperes a végrehajtási költségek figyelmen kívül hagyásával meghatározott követelése összegét tekintette vételárnak. Ugyanakkor előadta, hogy a vételár meghatározásánál a feleknek azt is számításba kellett venniük, hogy az ingatlanok a termőföldről szóló törvény hatálya alatt állnak, ezért magasabb árat érdemes a szerződésben rögzíteni, hogy az elővásárlási jog jogosultjainak ne álljon érdekében élni e jogukkal (13. sz. beadvány 2. oldal 9. pont.). Ez az alperesi előadás viszont akként értelmezhető, hogy az okiratban a felek más összegű

Pf.II.20.608/2011/3.szám

vételárát határoztak meg az I. r. alperes és az I r. felperes viszonylatában, mint az elővásárlási jogosultakkal szemben, kétféle vételár azonban ugyanabban a szerződésben nyilvánvalóan nem köthető ki. A felperesek ugyanakkor a csatolt levelezésből kitűnően

úgy tekintették, hogy a vételár a felmerült végrehajtási költségeket is magában foglalta, a II. r. felperes végrehajtási eljárásban előterjesztett, 2010. március 10. napján kelt - a periratokhoz F/7 alatt csatolt - kérelmében a szerződésben kikötött vételárat 5.700.000,- Ft-ban jelölte meg, míg a 2011. április 15-i tárgyaláson a felperesek akként nyilatkoztak, hogy a szerződésben a vételár nincs megjelölve. Mindez alátámasztja, hogy magából a szerződést tartalmazó okiratból a vételár összege nem állapítható meg egyértelműen. Ebből következően a felek vagy nem állapodtak meg a vételárban, és ez esetben a szerződés jogi értelemben létre nem jönnek minősül, vagy megállapodtak ugyan, de megállapodásukat e lényeges szerződési feltételt illetően nem foglalták írásba, ez esetben pedig a szerződés alaki hiba folytán érvénytelen.

A vételár megállapíthatóságának hiányában a szerződéshez joghatás nem fűződhet, ezért indokolt az eredeti állapot helyreállítása, amely a jelen esetben az I.r. felperes tulajdonjogának és a II.r. felperes haszonélvezeti jogának visszajegyzését jelenti az elsőfokú ítélet rendelkezésétől eltérően - a fentebb kifejtettek alapján - az I.r. alperes jelzálogjogától mentesen, ezért az ítéltábla mellőzte az I.r. alperes javára történő jelzálogjog bejegyzésre vonatkozó rendelkezést.

Megjegyzi az ítéltábla, az I.r. alperes vételár meghatározására vonatkozó előadásának elfogadása ugyancsak a szerződés érvénytelenségét eredményezné, a valóstól eltérő vételár okiratban való feltüntetése ugyanis a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. elővásárlásra vonatkozó 10. §-a rendelkezéseinek megkerülésére irányul, s mint ilyen a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis.

Az elsőfokú eljárásban a perérték 6.360.000,- Ft. A felperesek keresetlevelükben, amely kizárólag az ingatlanokkal kapcsolatos keresetet tartalmaz, a perértéket 5.200.000,- Ft-ban tüntették ugyan fel, tartalmából kitűnően azonban az ingatlanok forgalmi értékét maguk is 5.700.000,- Ft-ban jelölték meg és ez a szerződésben szereplő érték is, ennek megfelelően e kereset kapcsán a pertárgy értéke 5.700.000,- Ft (BDT. 1999/79.), míg a kiadni kért ingóságok értéke 660.000,- Ft. Ennek alapján az elsőfokú eljárási illeték összege 381.600,- Ft, ehhez képest a felperesek 352.200,- Ft-ot róttak le. Ezért a különbözethez jelentkező 29.400,- Ft megfizetésére az ítéltábla az Itv. 73/A. § (3) bekezdése alapján hivatalos lelet készítésének terhével hívta fel a felpereseket.

A fentiekben írtakra tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, a megfellebbeezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint részben megváltoztatta.

Az eredménytelenül fellebbező I.r. alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperesek - jogi képviselőjével felmerült, és a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) és (6) bekezdése, valamint 4/A. §-a szerint megállapított - másodfokú eljárási költségének a megfizetésére.

A fellebbezési perértékhez igazodó eljárási illeték összege 141.900,- Ft, amelyhez képest az I.r. alperes 6.000,- Ft-tal többet rótt le, azt az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja alapján az illetékes állami adóhatóságtól jogosult visszaigényelni.

Az ítélőtábla észlelte, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező része nem tartalmazza a kiadni rendelt ingóságok értékét, valamint az elsőfokú perköltség vonatkozásában a teljesítési határidőt, e hiányosságok pótlására az elsőfokú ítélet kiegészítésével kerülhet sor (Pp. 225. §).

Szeged, 2012. január 25.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró