

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.859/2011/5. szám

A Debreceni Ítéltábla a Feketéné dr. Szemző Margit ügyvéd (cím) által képviselt felperes neve sz.-i (cím) lakos felperesnek - a Dr. Ürmös Ferenc ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű alperes neve sz.-i (cím) lakos I. rendű, II.rendű alperes neve sz.-i (cím) lakos II. rendű és III.rendű alperes neve sz.-i (cím) lakos III. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2.P.20.453/2011/23. számú ítélete ellen a felperes által 24., az alperesek által 25. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, mellőzi az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzésére vonatkozó rendelkezést, és a földhivatal megkeresését akként módosítja, hogy a felperes $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjogának bejegyzése mellett a II. és III. rendű alperes tulajdoni hányadát $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányra csökkentse; az alperesek által egyetemlegesen a felperesnek fizetendő első fokú perköltség összegét 218 750 (Kettőszáztizennyolcezer-hétszázötven) forint általános forgalmi adót tartalmazó 1 093 750 (Egymillió-kilencvenháromezer-hétszázötven) forintra felemeli.

Kötelezi egyetemlegesen az alpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg a felperesnek 60 750 (Hatvanezer-hétszázötven) forint általános forgalmi adót tartalmazó 305 750 (Háromszázötzezer-hétszázötven) forint fellebbezési eljárási költséget, és térítsenek meg az államnak külön felhívásra 35 600 (Harmincötezer-hatszáz) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes és az I. rendű alperes házastársak voltak, a II. és III. rendű alperesek az I. rendű alperes szülei.

A felperes és az I. rendű alperes 1995 márciusában vásárolták meg a Sz., B. u. ... tetőtér 2. szám alatti ingatlant, melynek egyenlő arányban váltak tulajdonosaivá.

1998. január 6-án kelt szerződéssel a házastársak megvásárolták a **Sz., T., N. u. ..** szám alatti építési telket, melyen 2001-ben családi ház építését kezdték meg, s azt 2003-ban fejezték be.

1999. december 28-án a felperes és az I. rendű alperes, mint eladók adásvételi szerződést kötöttek a II. és III. rendű alperessel, mint vevőkkel. A szerződés szerint a tulajdonukban lévő **Sz., B.** utcai ingatlan 4/10 - 4/10 tulajdoni hányadát értékesítették az I. rendű alperes szülei részére, akik ugyanilyen arányban váltak tulajdonosokká. Az okirat szerint a 2 960 000 forintos vételár kiegyenlítése a szerződéskötést megelőzően megtörtént. A szerződés 7. pontjában a felek rögzítették, hogy a vevők 1999. március 9-én kelt adásvételi szerződéssel eladták a **Sz., T. L. krt. ...** III/19. szám alatti ingatlanukat 3 300 000 forint vételárért, s ennek felhasználásával vették meg a **B.** utcai ingatlanrészt. Kérték az illetékhivatalt e tény figyelembevételére a vagyonszerzési illeték kiszabása során.

2002. január 2-án a peres felek újabb adásvételi szerződést kötöttek a **B.** utcai ingatlan összesen 2/10 hányadára, melyet a felperes és az I. rendű alperes 2 000 000 forint vételárért elidegenített a II. és III. rendű alperes részére. Ez az okirat is tartalmazta, hogy a vételár megfizetésére a szerződés kötését megelőzően sor került.

A felperes és az I. rendű alperes 2003-ig a **B.** utcai lakásban, majd a **N.** utcai családi ház felépülte után abban éltek 2008 júniusáig, amikor házasságuk megromlott. Ettől kezdve a felperes a gyermekekkel ismét a **B.** utcai ingatlanban élt. Onnan 2009 júliusában költözött el, azóta a lakás üresen áll. 2006. és 2008. júniusa között ezt a lakást bérbe adás útján hasznosították a „fiatalok”, s a bérleti díjjal ők rendelkeztek.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a **B.** utcai ingatlanra kötött két adásvételi szerződés színlelt, ebből következően semmis, s állítsa helyre az eredeti állapotot oly módon, hogy állapítsa meg, hogy ezen ingatlan 1/2 tulajdoni hányada őt illeti meg, s kötelezze az alpereseket, hogy tűrjék ennek ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését. Arra hivatkozott, hogy az 1999. december 28-án kelt szerződés indoka az volt, hogy a II. és III. rendű alperesnek a **T. L.** körúti ingatlanuk értékesítése után ne kelljen személyi jövedelemadót fizetni. A 2002. január 22-i szerződés motivációjaként azt jelölte meg, hogy a **N.** utcai építkezéshez szociálpolitikai kedvezményt kívántak igénybe venni, annak azonban feltétele volt, hogy tulajdonukban más ingatlan ne legyen. Állította, hogy a „vevők” vételárat nem fizettek részükre, a **B.** utcai ingatlant sosem vették birtokba, azzal nem rendelkeztek.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Tagadták, hogy a szerződések színlelt lennének. Azzal érveltek, hogy az I. rendű alperes és házastársa a **N.** utcai ingatlanon építkezett, s a szülők ebben kívánták őket anyagilag segíteni, lehetőségeikhez mérten. Az adásvételi szerződés megkötésének indoka az volt, hogy a **B.** utcai ingatlan tulajdonjoga a családon belül maradjon, azt tulajdonképpen unokáik számára kívánták megvásárolni. Nem vitatták, hogy a lakásba nem költöztek be, azt nem vették birtokba, ám állították, hogy a tulajdonukba került ingatlannal rendelkeztek, fiuk mindössze megbízottjukként járt el az ügyek intézésében.

Az elsőfokú bíróság P.20.296/2010/23. számú ítéletében a keresetet elutasította. A felperes fellebbezése folytán eljáró Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.694/2010/5. számú végzésében az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, s ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A fellebbezési eljárással kapcsolatos költséget a felperes, illetve az alperesek részére 250 000 - 250 000 forintban állapította meg.

A folytatódó eljárásban az ítéltábla végzésében adott iránymutatásnak megfelelően kiegészített bizonyítási eljárás lefolytatása után az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a peres felek között 1999. december 28-án, illetve 2002. január 2-án kötött adásvételi szerződések érvénytelenek. Felhívta a földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a **Sz., B.** u. ... tetőtér 2. szám alatti ingatlanra a felperes és az I. rendű alperes tulajdonjogát $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban jegyezze vissza, ezzel együtt a II. és III. rendű alperes tulajdonjogát törölje. A II. és III. rendű alperest ezek túrására kötelezte. Kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak 540 000 forint eljárási illetéket és a felperesnek „együttesen 15 napon belül 500 000 forint első- és másodfokú perköltséget”.

Az elsőfokú bíróság a határozata indokolásában kifejtette, hogy a Ptk. 200. § (1) bekezdése szerint a szerződés tartalmát a felek szabadon állapítják meg, ám a 207. § (6) bekezdése értelmében a színlelt szerződés semmis. A bírói gyakorlat akkor tartja színleltnek a szerződést, ha a feleket valós szerződéskötési szándék nem vezette, azaz csak színlelték a szerződési akaratot. Az adott esetben ez azt jelentette, hogy a felperesnek kellett bizonyítania az adásvételi szerződésekről szóló teljes bizonyító erejű magánokirattal szemben, hogy az eladóknak ténylegesen nem volt szándékában az ingatlan-átruházás, illetőleg a vevőknek a tulajdonjog megszerzése, és vételár kifizetésére sem került sor. Hangsúlyozta, hogy mivel családon belül kötött szerződésekről van szó, közvetlen bizonyíték nem áll rendelkezésre, így a közvetett bizonyítékokból lehetett következtetni a szerződés színleltségére.

Rámutatott, hogy az alperesek a szerződések indokaként arra hivatkoztak, hogy az I. rendű alperest, mint egyetlen gyermeküket kívánták segíteni a vételárral, míg a Szegedi Ítéltábla előtti eljárásban akként nyilatkoztak, hogy a **B.** utcai lakást az unokáik részére kívánták megszerezni. Az utóbbival kapcsolatban idézte a másodfokú bíróság azon megállapítását, hogy ez esetben az lett volna életszerű, ha a lakás tulajdonjoga az unokák nevére kerül. Az építkezés segítése, mint szerződéskötési motiváció kapcsán utalt arra, hogy az I. rendű alperes előadása szerint az építkezést csak 2001-ben kezdték meg, addig mindössze az építési telek feltöltésére kellett pénzt fordítani, ám ennek összege a munkát végző személy tanúvallomása szerint 200 000 forint volt, így megítélése szerint nem bizonyított, hogy az 1999 decemberében átvett 2 960 000 forintot az I. rendű alperes az építkezés költségeire fordította. Kiemelte, hogy az I. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy nagy összegű készpénzt tartott magánál, más alkalommal tett előadása szerint a szüleitől kapott vételárat bankszámlára fizette, s ezen ellentmondó nyilatkozatok kétséget ébresztettek a tekintetben, hogy 1999 decemberében történt-e pénzáadás a szerződést kötő felek között. Kiemelte, hogy a Szegedi Ítéltábla is életszerűtlennek tartotta azt az I. rendű alperesi előadást, hogy az el nem költött pénzösszeget otthon tartotta, amikor

bankszámlával is rendelkezett. Idézte a másodfokú bíróság határozatában írt állásfoglalást, mely szerint az I. rendű alperes előadta azt, hogy az építkezés teljes költségét a felperessel együtt viselték, erre tekintettel pedig nincs okszerű magyarázata annak, hogy az építkezést megelőzően miért volt szükség a lakás eladásából származó ellenértékre. Ugyancsak az ítélet végzésére utalással emelte ki, hogy ha a szülők valóban az építkezéshez kívántak volna segítséget nyújtani, a pénzt ajándékba vagy kölcsön adhatták volna a fiataloknak, s a **B.** utcai lakás ez esetben is a család tulajdonában maradt volna. Rámutatott, hogy bár a **B.** utcai lakás bérbeadásáról szóló szerződést a II. és III. rendű alperes írta alá, ám általuk is elismerten a bérleti díjjal a fiatalok rendelkeztek házassági együttélésük alatt. A **B.** utcai ingatlan közös képviselőjének tanúvallomásából kiemelte, hogy a lakással kapcsolatos ügyeket az I. rendű alperes intézte. Mindezekből arra a következtetésre jutott, hogy noha a szerződés szerint a II. és III. rendű alperes az ingatlant megvásárolta, azonban tulajdonosként sohasem léptek fel, a megvásárolt ingatlant sohasem vették birtokba, azzal kapcsolatban maguk nem rendelkeztek.

Az iratokhoz 9/F/2. szám alatt csatolt „vagyonai megállapodás” elnevezésű okirat 2. pontjának tartalmával - „a **B.** u. ... alatti ingatlan tulajdonjoga akként lesz rendezve, hogy a lakás tulajdonrendezéssel a felek tulajdonába, majd pedig felperes kizárólagos, 100 %-os tulajdonába megy át” - kapcsolatban az ítélet végzésében adott iránymutatásnak megfelelően meghallgatta **Bné dr. L. N.-t**, akitől az I. rendű alperes az okiratban foglaltak kapcsán jogi tanácsot kért. A tanúvallomásból kiemelte, hogy a szakember számára úgy tűnt, hogy e tervszel összefüggésben az I. rendű alperes a saját elképzeléseit vázolja fel, amelynek egyik lényeges pontja az lett volna, hogy a **B.** utcai ingatlant a felperes fogja megkapni. Benne fel sem merült, hogy ez az ingatlan nem a fiatalok tulajdonában állna. Az ezzel ellentétes ingatlan-nyilvántartási helyzet magyarázataként pedig az I. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy azért került a szülők nevére az ingatlan, hogy az építkezésükhöz szociálpolitikai támogatást tudjanak igénybe venni, ám az elképzelése magánjogi szerződéssel megvalósítható.

A bizonyítékok Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti értékelése alapján arra a következtetésre jutott, hogy a **B.** utcai ingatlanra vonatkozó mindkét szerződés színlelt, semmis, ezért a Ptk. 237. §-a alapján az eredeti állapot helyreállításának van helye.

Részletesen indokolta, hogy az alperesek további tanúbizonyítási indítványát miért nem fogantatosította.

Az ítélettel szemben előterjesztett fellebbezésében a felperes kérte, hogy a másodfokú bíróság az első fokú ítélet perköltség összegére vonatkozó rendelkezését változtassa meg, s a javára megállapított perköltség összegét 1 093 750 forintra emelje fel. Álláspontja szerint a 9 000 000 forint pertárgyértékű perben a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) irányadó szakaszai alapján őt a megállapítani kért munkadíj, mint perköltség illeti meg.

Az alperesek fellebbezésükben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését indítványozták. Álláspontjuk szerint a logikai ellentmondásokkal, okszerűtlen tényezőkkel terhelt, életszerűségi

megállapításokból levezetett mérlegelés és a határozat kirívóan okszerűtlen és tényállásellenes. Az elsőfokú bíróság közvetett bizonyítékokat vett figyelembe, s ennek során túlzott jelentőséget tulajdonított annak, hogy melyeket tekint életszerűnek, s melyeket nem. Kifogásolták, hogy nem értékelte a megyei bíróság azt a tényt, hogy ha valóban csak a személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettség elkerülése lett volna az első szerződéskötés célja, miért vártak annak írásba foglalásával ingatlanuk elidegenítésétől számított 9 hónapig. Rámutattak, hogy **Bné dr. L. N.**-val való haragos viszonyát az I. rendű alperes előre jelezte, ezt tanúkkal is kívánta bizonyítani, ám az elsőfokú bíróság indokolatlanul mellőzte az ő meghallgatásukat. Ugyanígy nem indokolta a bíróság annak az indítványnak a mellőzését, hogy a felperes igazolja, hogy a **B.** utcai ingatlan vételára nélkül is lett volna elég fedezetük a **N.** utcai építkezés megvalósítására. Sérelmezték, hogy ezzel szemben nekik kellett igazolni, hogy az ingatlan vételára rendelkezésükre állt és azt a fiatalok az építkezésre fordították. Álláspontjuk szerint e bizonyítási kötelezettségüknek eleget tettek, ám a bíróság „életszerűtlenségre” hivatkozással nem értékelte bizonyítékaikat. Okiratokat csatoltak annak bizonyítására, hogy 2000. október és november folyamán az I. rendű alperes összesen 1 500 000 forintot helyezett el pénzügyintézetekben. Kimutatást készítettek a peres felek 1992. és 2003. közötti jövedelmi viszonyairól, a **N.** utcai ház bekerülési költségéről, annak igazolása végett, hogy az építkezéshez szükség volt a **B.** utcai ingatlan vételárára. Sérelmesnek találták, hogy a bíróság tanúbizonyítási indítványuknak nem adott helyt. Összességében elfogadhatatlannak találták, hogy a II. és III. rendű alperesek, mint nagyszülők, ne dönthetnének úgy, hogy egyértelmű és korrekt motiváció alapján egy jogügylettel saját személyi jövedelemadó fizetésüket kiváltják, lehetővé teszik a szociálpolitikai kedvezmény felvételét a gyerekeknek, segítik őt a házépítésben, és saját tulajdonukba vonják vissza a perbeli lakást, amelyet már akkor a tervezett 3 unokának szántak. Álláspontjuk szerint nincs indoka annak, hogy ez az eljárás miért lenne életszerűtlen.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében a saját fellebbezésében kifejtettektől eltekintve az elsőfokú bíróság ítéletének indokai alapján történő helybenhagyását indítványozta. Hangsúlyozta, hogy **Bné dr. L. N.** érdektelen, elfogulatlan tanú volt, vallomását a megyei bíróság helytállóan értékelte, s a vallomás valóságtartalmát az I. rendű alperes sem vonta kétségbe. Igazolta, hogy szüleitől 2000-ben 1 000 000 forintot kapott ajándékba, így kétséges, hogy az I. rendű alperes által a bankokba befizetett pénz valóban a perbeli ingatlan eladási árából származna. Az alperesek fellebbezéséhez csatolt kimutatások kapcsán megjegyezte, hogy a közte és az I. rendű alperes között folyó házastársi vagyonközösség megszüntetése iránti perben maga az alperesek képviselője, mint az I. rendű alperes azon perbeni képviselője nyilatkozott úgy, hogy férje tervezői munkájából jelentős összegű bevétel származott, s az életközösség megszakadásakor is 10 000 000 forint megtakarításuk maradt. Állította, hogy az építkezés költségeit saját erőből fedezték, az I. rendű alperes tervezői tevékenységéből rendszeres többlet-jövedelem keletkezett.

Az ítélet tábla a felperes fellebbezését alaposnak találta.

Tekintettel arra, hogy a felperes és jogi képviselője között az ügy ellátására vonatkozó, az R. szerint felszámítható munkadíjtól eltérő összegű díj-megállapodás nem jött létre, a bíróság a pernyertes felperest képviselő ügyvéd munkadíjából álló perköltséget az R. 3. §

(1) bekezdése iránymutatása szerint köteles megállapítani. A pertárgy értéke - ahogyan azt a felperes helyesen jelölte meg - 9 000 000 forint volt, ezért az elsőfokú eljárásban az R. 3. § (2) bekezdés a) pontja szerint 450 000 forint és a 4/A. § (1) bekezdése alapján 112 500 forint általános forgalmi adó, azaz összesen 562 500 forint volt felszámítható. Az ítéletet hatályon kívül helyező végzésében a Szegedi Ítéltábla a felperes javára 250 000 forint általános forgalmi adót is tartalmazó fellebbezési eljárási költséget állapított meg. A megismételt eljárásban az R. 3. § (4) bekezdése értelmében a munkadíj a peres eljárásban megállapítható munkadíj legfeljebb 50 %-a, amely 225 000 forint és 56 250 forint általános forgalmi adó. E három tétel összesen 1 093 750 forint. Az R. 3. § (6) bekezdése kimondja, hogy a munkadíj megállapítása során a munkadíj összegét a bíróság indokolt esetben mérsékelheti, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. Az adott esetben azonban az ítéltábla nem látta indokoltnak a felszámítható munkadíj összegének mérséklését, mert az ügy bonyolult jogi megítélésű volt, a felperes képviselője valamennyi tárgyaláson jelen volt, előkészítő iratokat nyújtott be.

Az ítéltábla az alperesek fellebbezését alaptalannak találta.

A jogorvoslati kérelmükben - utalva a Szegedi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésére, az elsőfokú bíróság ítéletének indoklására - kiemelt jelentőséget tulajdonítottak az „életszerűségnek”, mint egyes bizonyítékok bizonyító erejét alátámasztó vagy éppen kétségbe vonó minősítésnek.

A bíróságnak ítélező tevékenysége során tényállást kell megállapítania, s ehhez az szükséges, hogy a bizonyítás és az egyéb ténymegállapítási módok hitelt érdemlőségét, bizonyító erejét, megállapítsa, majd pedig megítélje jelentőségüket a tényállás szempontjából. Ez a tevékenység általánosan elterjedt kifejezéssel a bírói (helyesebben: bírósági) mérlegelés, amely lényegében tehát következtetési művelet, amelyben a bíróság megállapítja az egyes bizonyítékok bizonyító erejét és a bizonyítás egészét, valamint az egyéb körülményeket is figyelembe véve dönt afelől, hogy a bizonyítandó tények fennállnak-e vagy sem.

E perben a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy a felperes eleget tett-e az őt, a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján terhelő bizonyítási kötelezettségnek, sikerült-e megdöntenie az ingatlan-nyilvántartás - mely a perbeli ingatlanra a II-III. rendű alperes tulajdonjogát tünteti fel - közhitelességéhez, illetve az ingatlan elidegenítését tanúsító teljes bizonyító erejű magánokirathoz fűződő törvényi vélelmeket és igazolni, hogy a szerződő feleknek az ügylet megkötésekor valós tulajdonátruházási szándéka nem volt.

A Pp. 206. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak egybevetése alapján állapítja meg; a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli és meggyőződése szerint bírálja el.

A mérlegelendő bizonyítékok közül a fél nyilatkozatának kiemelkedő jelentősége van. Amennyiben e nyilatkozatok az azt tevő tulajdonságaival, a perben megismert

körülményeivel ésszerűen nem egyeztethetők össze, azokkal nem adekvátak, a bírói gyakorlat azokat életszerűtlennek minősíti.

Az „alperesi oldal”, a **D.** család a rendelkezésre álló bizonyítékok szerint magasan képzett, jólsituált, sikeres, vallásos család, melynek tagjai - egyebek mellett - nyilvánvalóan tisztában vannak a pénzügyekkel is. Perbeli nyilatkozataikat e műveltségi, képzettségi, tudásbeli szinttel összevetve kellett értékelni.

A felperes keresetlevélben megfogalmazott előadásával szemben előterjesztett védekezéseik, magyarázataik azonban nem ésszerűek, ezért azokat a bíróság alappal minősíthette életszerűtlennek.

Bné dr. L. N. tanúvallomása szerint az I. rendű alperes neki úgy vázolta fel a vagyonközösség megszüntetésével kapcsolatos elképzeléseit, hogy ő a családi házban kíván mindenképpen maradni, így övé lesz a **N.** utcai ingatlan, a felperes pedig megkapja a **B.** utcai ingatlant és még hajlandó fizetni a számára több millió forintot. A tanú a Szegedi Ítéltábla bírója, s tisztéből, foglalkozásából eredően feltételezhetően tisztában van a per komolyságával, az elhangzó nyilatkozatok jelentőségével, a tanút terhelő igazmondási kötelezettséggel, s meg tudja ítélni, hogy az ügy szempontjából mely kijelentésnek van jelentősége, s melynek nincs. Ez - ellentétben a fellebbezésben írt megjegyzéssel - természetesen nem azt jelenti, hogy a szava „kétszer annyit ér”, mint más tanúé. Ha a tanú a felperest kívánta volna támogatni, szólhatott volna más dolgokról is, előadása azonban tényszerű, az I. rendű alperes által számára elmondottakat felidéző, a körülményekre koncentráló volt, s amikor említést tett a fentiekben idézettekén kívül egyebekről is, hozzátette, hogy azokat ő csak gondolta, vélelmezte. Az I. rendű alperes már a tanú nevének megemlítésekor próbálta őt hiteltelenné tenni, állítva, hogy vele szemben elfogult. Ha azonban nem tudta, hogy mit fog vallani **Bné dr. L. N.**, a bejelentésnek nincs értelme, ellenben ha tisztában volt azzal, hogy miről tud beszélni a tanú, az azt igazolja, hogy a vallomás megfelelt a valóságnak, a „fiatalok” családi ismerőse igazat mondott. Erre tekintettel a ketjük közötti viszonyról nyilatkozni tudó tanúk meghallgatása felesleges lett volna, ráadásul a tanú is beszámolt azokról a körülményekről, amely miatt elfogultságát állították az alperesek, s amely körülmények súlya jelentéktelen.

Az I. rendű alperes azon előadása, hogy ő **Bné dr. L. N.**-val a gyerekek jövőbeli sorsáról kívánt beszélni, nem fogadható el, hiszen azt is előadta, hogy a 9/F/2. alatt csatolt okiratot, mint egy „sorvezetőt” vitte magával a találkozóra, ez pedig azt igazolja, hogy igenis vagyonjogi kérdésekről kívánt beszélni a bírónővel. A fellebbezési tárgyaláson a képviselő nyilatkozata új magyarázattal szolgált: azt akarta megtudni, hogy „mi az” a szerződés.

A szerződések megkötésének indokaként a felperes logikus előadást tett, ezzel szemben az alperesi magyarázatok nem ésszerűek:

- Az ingatlan 8/10 hányadának eladásáról szóló szerződésben írt vételár összegére, a megvett tulajdoni hányad mértékére a vevők azt a magyarázatot adták, hogy „akkor éppen

annyi pénzünk volt", holott a 2 960 000 forint éppen az ingatlan vételárának 80 %-ával egyező összeg, és nem tükrözi az aktuális forgalmi értéket.

- A második szerződés 4. pontja szerint az okirat aláírásának napján a birtokba adás is megtörtént, ám erről a felek még csak említést sem tettek.

- Mindkét szerződés úgy szól, hogy a vételár kifizetése a szerződéskötést megelőzően megtörtént, ezzel szemben a szülők úgy nyilatkoztak, hogy a pénzátadás a szerződést készítő ügyvédnél zajlott. Ezt az okiratszerkesztő ügyvéd nem erősítette meg, úgy vallott, hogy előtte nem adták át, nem számolták meg a pénzt. Nincs ésszerű magyarázat arra, ha az ügyvéd nem tudta tanúsítani a pénzátadást, a vételárat miért kellett hozzá elvinni, különösen, hogy annak megszámlálása is otthon történt.

- Ugyanígy ésszerűtlen annak illetékfizetési kötelezettségvonzattal való indokolása, hogy ha az építkezést kívánták a szülők segíteni anyagilag, miért nem ajándékozták a „fiataloknak” a rendelkezésükre álló összeget, amikor a két adásvételi szerződés kapcsán felmerülő illeték megfizetését nem sérelmezték.

- Az I. rendű alperes is akként nyilatkozott, hogy az építkezés elkezdéséhez volt szüksége az ingatlan árára, holott az ő előadása szerint az a majd 3 000 000 forint átvételéhez képest 2 évvel később kezdődött, s az építkezést megelőzően nem vásároltak építőanyagot, mindössze a terület feltöltése történt meg, ám az az erről nyilatkozó tanú emlékezete szerint 200 000 forintos kiadást jelentett, azaz az építkezés nem ad elfogadható magyarázatot az első szerződés 1999-beli megkötésére.

- Az alperesek előadása következetlen volt a tekintetben, hogy a pénzt bankban tartották-e vagy sem. Különböző dokumentumokat csatoltak annak bizonyítására, hogy a lakosság - és az alperesek - bizalma megrendült a bankokban, ugyanakkor a betéti társaságuk pénzét mégis rábízták a pénzügyre. Az utóbb benyújtott igazolások szerint 2000 októberében és novemberében mégis 1 500 000 forintot elhelyezett ott az I. rendű alperes, ám hogy ez a szülőktől származó vételárral azonos lenne, nem állapítható meg.

- Azzal kapcsolatban, hogy a II-III. rendű alperes miért várt 9 hónapot az ingatlana eladásától a perbeli első szerződés megkötéséig, ha annak célja az adófizetési kötelezettség elkerülése volt csupán, az ítéletábra megjegyzi, hogy ezt az indokot maga a szerződés is tartalmazza a 7. pontban, s annak elérése végett időben kötötték meg az adásvételi szerződést a „várakozás” időtartama e szempontból semmilyen hátrányt nem jelentett.

- A fiatalok és a szülők jövedelmi viszonyairól szóló kimutatással összefüggésben rögzíthető, hogy azokból - a felek tényleges életviszonyainak, mindennapi kiadásainak, szükségleteinek pontos ismerete, azok felderíthetetlensége nélkül - kétséget kizáró következtetést sem arra, hogy az építkezés a szülők pénze nélkül megvalósulhatott-e, sem arra, hogy ők ilyen összegű megtakarítással rendelkeztek-e, nem vonható le.

A Ptk. 207. § (6) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis. Egységes a bírói gyakorlat a tekintetben, hogy a szerződés színlelt volta csak akkor állapítható meg, ha a felek egyáltalán nem kívántak szerződést kötni, vagy ha a szándékuk kölcsönösen más tartalmú szerződés megkötésére irányult, mint amit kötöttek, s azt a joghatást, amelyet a megkötött szerződés kíváltana, nem akarják elérni. A perbeli adásvételi szerződések eredményeképpen a II-III. rendű alperes lett a **B.** utcai ingatlan bejegyzett tulajdonosa. A tulajdonjog magában foglalja a birtoklás, használat és rendelkezés jogosítványát, a „vevők” azonban ezek közül egyiket sem kívánták, kívánják gyakorolni, mert a lakást sosem vették birtokba, noha a második szerződésben szó van erről, azt nem használták, azzal az I. rendű alperes rendelkezett - bérbe adta, a bérleti díjat maga használta fel, a költségeit ő (korábban házastársával együtt) viselte.

Vételár fizetésének hiányában fel sem merült a felekben, hogy ennek az ingatlannak a szülők lennének a tulajdonosai, amiből következően az elsőfokú bíróság megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy az adásvételi szerződések színleltek, semmisek, érvénytelenek.

A Ptk. 237. § (1) bekezdése értelmében az érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani.

A felperes keresetében a saját 1/2 arányú tulajdonjogának visszajegyzése túrésére kérte kötelezni az alpereseket, az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzését nem indítványozta. Ez utóbbira keresetösségi joga sem lett volna, ám az elsőfokú bíróság a felperes kereseti kérelmén túlterjeszkedve rendelkezett az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzéséről is, megsértve ezzel a Pp. 215. §-ban írt kereseti kérelemhez kötöttség elvét.

Az ítéletábra ennek figyelembevételével, s a felperes alapos fellebbezésére is tekintettel a fent kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a rendelkező részben írtak szerint részben megváltoztatta a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében.

A felperes fellebbezése alapos, az alperesek fellebbezése érdemben alaptalan volt, ezért a fellebbezési eljárásban teljes mértékben pervesztesnek bizonyuló alperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek a felperes részére fellebbezési eljárási költség megfizetésére. E címen az ítéletábra a felperes képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét az R. 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése, 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az alperesek kötelesek egyetemlegesen megtéríteni az állam javára a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

D e b r e c e n, 2012. április 12.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottília s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -