

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla az Erdős és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Erdős Ádám ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (**II. rendű felperes címe**) II. rendű felpereseknek - a Csárdásné dr. Szeleczy Ilona ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű és III.rendű alperes neve (u.o.) II. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalansága iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. január 17. napján kelt 7.KP.631.449/2005/31. számú ítélete ellen az I-II. rendű felperesek részéről 33. sorszám alatt előterjesztett és 35. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének az I-II. rendű alperesek által megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségére vonatkozó rendelkezését helybenhagyja; az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltségre vonatkozó rendelkezését a következők szerint változtatja meg.

Az I-III. rendű alpereseket együttesen az I. rendű felperes részére 174.000 (Egyszázhetvennégyezer) forint, az I. rendű alperest további 27.000 (Huszonhétezer) forint perköltség megfizetésére kötelezi; az I. rendű felperes perköltségfizetési kötelezettségét mellőzi. A II. rendű felperest érintően az I. rendű alperes perköltségfizetési kötelezettségét 100.000 (Egyszázezer) forintra, míg együttesen az I-II. rendű alperesek perköltségfizetési kötelezettségét 400.000 (Négyszázezer) forintra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét nem érinti.

Kötelezi együttesen az I-II. alpereseket, hogy - 15 nap alatt - fizessenek meg együttesen az I-II. rendű felpereseknek 100.000 (Egyszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget. A III. rendű alperest az I. rendű felperes részére - ugyancsak 15 nap alatt - 6.000 (Hatezer) forint fellebbezési eljárási költség megfizetésére kötelezi.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I. rendű alperes a II. rendű felperessel fennállott házastársi életközösség alatt - a II. rendű felperes szüleitől kapott kölcsön, valamint OTP hitel és lakásépítési kedvezmény felhasználásával - 1/1 arányú tulajdonaként megszerezte a ... számú lakásingatlant. Ugyancsak a házastársi életközösség fennállása alatt, ennek az ingatlannak a cseréjével jutott a ... hrsz.-ú, ... úti ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogához. A csereszerződésben megállapított részletek szerint az I. rendű alperes a 4.700.000 forint értékkülönbséget megfizetésére is kötelezettséget vállalt. Az értékkülönbséget megfizetésének biztosítékeként a csereszerződés alapján az I. rendű alperes szülei: a II-III. rendű alperesek 1/2-1/2 arányú tulajdonában álló ... hrsz.-ú ingatlanra jelzálogjogot jegyeztek be.

Az I. rendű alperes 2005. január 26-án, a II. rendű felperessel fennállt házasságát felbontó ítélet kihirdetését követő napon kötött adásvételi szerződéssel a ... hrsz.-ú, ... úti ingatlan tulajdonjogát édesapjára, a II. rendű alperesre ruházta át.

Az I. rendű felperes - fenntartott - keresete szerint az I. rendű alperest a csereszerződés szerint járó értékkülönbsézből még fennálló 2.900.000 forint tartozás és kamatai, valamint az I. rendű alperesnek - a szóbeli megállapodásuk alapján - kölcsönként nyújtott további 450.000 forint és kamata megfizetésére kérte kötelezni. A Ptk. 203. §-ára alapítottn az I-II. rendű alperesek között 2005. január 26-án létrejött adásvételi szerződés hatálytalanságának a megállapítását kérte a szerződés fedezetelvonó jellegére hivatkozva. A II-III. rendű alperesnek annak tűrésére kötelezését kérte, hogy a jelzálogjoggal biztosított követelését az 1/2-1/2 arányú tulajdonukban lévő ... hrsz.-ú ingatlanból kielégíthesse.

A II. rendű felperes - többszöri keresetmódosítást követően - a ... hrsz.-ú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjoga megállapítását kérte házastársi közös szerzés jogcímén, továbbá az I-II. rendű alperesek 2005. január 26-án kötött adásvételi szerződése érvénytelensége megállapítását; elsődlegesen a Ptk. 207. § (5) bekezdésére, másodlagosan a Ptk. 200. § (2) bekezdésére alapítottn, az eredeti állapot helyreállításaként az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonjogának visszajegyzését, és ezt követően a saját 1/2 tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba bejegyzése elrendelését, a másodlagos és harmadlagos kereseti kérelme elutasítása esetére - a Ptk. 203. §-ára alapítottn - az I-II. rendű alperesek adásvételi szerződése hatálytalanságának a megállapítását kérte. A perköltségigényét az I. rendű felperes 200.000 forint + áfa, a II. rendű felperes 1.000.000 + áfa összegben jelölte meg.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás során feltárt peradatok értékelésének eredményeként ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy az I. rendű felperesnek 15 napon belül fizessen meg 2.900.000 forintot, és további 450.000 forintot az ezen összegek után az ítélet rendelkező részében megállapított

ütemezés szerinti kezdő időpontoknak megfelelően számított mértékű törvényes késedelmi kamatokkal; a II-III. rendű alpereseket kötelezte annak tűrésére, hogy az I. rendű felperes a 2.900.000 forint és járulékaire vonatkozó követelését az 1/2-1/2 tulajdonukban lévő ... hrsz.-ú ingatlanukra bejegyzett jelzálogjoga alapján kielégíthesse; az I. rendű felperes keresetét ezt meghaladóan elutasította, és az I. rendű felperest az I-II. rendű alperesek részére együttesen 25.500 forint, míg a III. rendű alperest az I. rendű felperes részére 50.250 forint perköltség megfizetésére kötelezte. A II. rendű felperest érintően megállapította, hogy az I-II. rendű alperesek 2005. január 26-án kötött adásvételi szerződése érvénytelen; megkeresni rendelte a ... Körzeti Földhivatalt, hogy az adásvételi szerződés alapján a II. rendű alperes javára bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjogot az I. rendű alperes nevére jegyezze vissza; megállapította, hogy a ... hrsz.-ú ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada házastársi közös vagyon jogcímén a II. rendű felperest illeti, és a földhivatalt megkeresni rendelte, hogy az I. rendű alperes részére visszajegyzett 1/1 tulajdoni illetőség $\frac{1}{2}$ hányadára házastársi vagyonközösség jogcímén jegyezze be a II. rendű felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Rendelkezett az ingatlanra elrendelt perfeljegyzés törléséről is. Az I. rendű alperest a II. rendű felperes részére 67.500 forint, az I-II. rendű alpereseket együttesen 126.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte, és megállapította, hogy az I-II. rendű felperesek személyes költségmentessége folytán a le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint az I. rendű alperes elismerte a csereszerződés alapján az I. rendű felperest megillető értékkülönbözetből még fennálló 2.900.000 forint összegű, valamint az utólagos kölcsönként kapott 450.000 forintra vonatkozó tartozását. A 2.900.000 forint tőke késedelmi kamatát az elsőfokú bíróság indokolása szerint az I. rendű alperes a Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján az 1999. március 8-án kötött csereszerződés 5. pontjában meghatározott részletfizetési teljesítési határidőkhöz igazodóan, a 450.000 forint kölcsöntartozást terhelő késedelmi kamat kezdő időpontját az I-II. rendű alperesek adásvételi szerződésének dátumától köteles fizetni, mert az I. rendű alperes a kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontját módosító szóbeli megállapodásra vonatkozó előadását nem bizonyította sikerrel. Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a csereszerződésben kikötött értékkülönbözetből még fennálló 2.900.000 forint tartozás és kamataira a II-III. rendű alperesek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonában lévő ... hrsz.-ú, a csereszerződésben 12.000.000 forintra értékelt ingatlanra bejegyzett zálogjog kellő fedezetet biztosít, ezért az I. rendű felperesnek az I-II. rendű alperesek 2005. január 26-ai szerződésének a kielégítési alap elvonása miatti hatálytalanságának megállapítására vonatkozó kereseti kérelmét a Ptk. 203. § (1) bekezdésére utalással nem tartotta teljesíthetőnek.

A II. rendű felperes kereseti kérelmeinek megalapozottságát az elsőfokú bíróság a házastársi életközösség fennállása alatt történt szerzés tényével, valamint azzal támasztotta alá, hogy az I. rendű alperes és a II. rendű felperes házastársi közös vagyonának megosztása nem történt meg, a II. rendű felperesnél elhelyezett 4 közös gyermek után az I. rendű alperest jogerős ítélettel megállapított 1.544.000 gyermektartásdíj hátralék terheli. A II. rendű felperesnek a ... hrsz.-ú ... ingatlanra

házaszársi közös vagyón jogcímén telekkönyvön kívül szerzett ½ tulajdoni hányada bejegyzésére vonatkozó - széljegyzett - kérelmét a ... Földhivatala 2007. március 18-án, az elutasítás tényének a tulajdoni lapra történt feljegyzésével elutasította, majd a 2005. március 10-én kelt határozattal a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasításának feljegyzését törölte, és ugyanezzel a dátummal az I-II. rendű alperesek 2005. január 26-án kelt adásvételi szerződése alapján a II. rendű alperes 1/1 tulajdonjogát jegyezte be vétel jogcímén. Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás eredménye alapján azt a következtetést vonta le, hogy az I-II. rendű alperesek 2005. január 26-án kötött adásvételi szerződésének a célja a II. rendű felperes családjogi igényeinek kielégítési alapjának az elvonása volt, ugyanis az adásvételi szerződésben megjelölt 8.400.000 forint vételár kifizetése és az ingatlanak a II. rendű alperes részére történt birtokbaadása nem történt meg. Megállapította, hogy az adásvételi szerződés a színleltsege miatt érvénytelen (Ptk. 207. § (5) bekezdés). Ennek következményeként rendelte el az elsőfokú bíróság a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállításaként az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonjogának visszajegyzését, majd ennek megtörténte után a II. rendű felperest a Csjt. 27. § (1) bekezdése szerint házaszársi közös vagyón jogcímén megillető 1/2 tulajdoni hányada bejegyzését.

A perköltség viselésére vonatkozó rendelkezéseit az elsőfokú bíróság a Pp. 78. §-ára, valamint a Pp. 81. (1) bekezdésére hivatkozással az előterjesztett kereseti kérelmek eredményessége, illetőleg sikertelensége, valamint az érvényesített követelések szerint megállapított pertárgy értékek alapulvételével úgy határozta meg, hogy az I-II. rendű felperesek által a díjmegállapodásra alapítottan igényelt ügyvédi munkadíj és az I-III. rendű alperesek részéről a pertárgy érték 5%-a + áfa-ban megjelölt munkadíjak összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (2) bekezdése, illetve 3. § (6) bekezdése alapján a jogi képviselők által kifejtett munka mennyiségét is értékelve kölcsönösen ¼ részre mérsékelte.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű felperes kivételével valamennyi peres fél fellebbezéssel élt.

Az I-II. rendű felperesek a fellebbezésükben a perköltség megállapítását sérelmezték. Arra hivatkoztak, hogy a 2005. október 20-án indult per az I-III. rendű alperesek magatartása miatt tartott közel másfél évig. Álláspontjuk szerint az érvénytelen, fedezetelvonó adásvételi szerződést kötött I-II. rendű alperesek tekintetében az elsőfokú bíróság indokolatlanul gyakorolt méltányosságot az ügyvédi munkadíj ¼ részére történt mérséklésével, ezért az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltségre vonatkozó rendelkezésének megváltoztatását kérték.

Az I-III. rendű alperesek a fellebbezésükben azt kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság az I-II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét a ... hrsz.-ú ingatlan egésze vonatkozásában állapította meg, az I. rendű alperes vonatkozásában a szerződés relatív hatálytalanságának a megállapítását kérték azzal, hogy az ingatlan maradjon a II. rendű alperes tulajdonában.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezésére tett észrevételükben az I-III. rendű alperesek azt hangsúlyozták, hogy az elsőfokú eljárás során nem tanúsítottak perelhúzó magatartást, az I-II. rendű felperesek még az utolsó tárgyaláson is módosították a kereseti kérelmeiket, s erre is figyelemmel az elsőfokú bíróság a perköltség összegéről és viseléséről helyesen rendelkezett.

Az I-II. rendű felperesek az I-III. rendű alperesek által fellebbezett ítéleti rendelkezések helybenhagyását kérték.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése részben alapos, az I-III. rendű alperesek fellebbezése alaptalan.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által kellő részletességgel feltárt, a csatolt okiratokkal alátámasztott tényállást elfogadta az ítélezése alapjául, és a per fő tárgya tekintetében egyetértett az elsőfokú bíróságnak a helyesen alkalmazott jogszabályokra alapított, okszerű jogi következtetéseivel is.

Arról, hogy a ... hrsz.-ú ingatlan az I. rendű alperes és a II. rendű felperes házastársi közös vagyona körébe tartozik - elismerése szerint - a II. rendű felperes is tudott, amikor az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést az I. rendű alperessel megkötötte a házasságot felbontó ítélet kihirdetését követő napon. Az elsőfokú eljárás során tanúként meghallgatott ügyvéd az I-II. rendű alperesek az ingatlan házastársi közös szerzeményi jellegéről nem tájékoztatták, és a szerződés megkötésének tényéről a II. rendű felperes is utólag szerzett tudomást. Az I-II. rendű alpereseknek azt az állítását, hogy az adásvételi szerződés aláírásakor a szerződésben 8.400.000 forintban megjelölt vételárból a II-III. rendű alperesek által korábban adott kölcsöntartozás betudása után fennmaradt 4.700.000 forint vételár kifizetése valóban megtörtént, az adásvételi szerződést készített ügyvéd tanúvallomása nem támasztotta alá, az ingatlannak a II. rendű alperes részére történt birtokbaadására sem került sor. Mindezekből a bizonyítékokból alappal vonható következtetés arra, hogy a feleknek nem volt valós ügyletkötési akaratuk, tehát az elsőfokú bíróság okszerűen következtetett az adásvételi szerződés színleltségére. Helytállóan rendelte el a Pp. 237. § (1) bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállításaként az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonjoga visszajegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. A Fővárosi Ítéltábla az alperesek által sérelmezett ítéleti rendelkezés megváltoztatására a rendelkezésre álló peradatok alapján nem látott módot, ezért az elsőfokú bíróság ítéletének az I-II. rendű alperesek által megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségére vonatkozó rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint - a helyes indokaira utalással - helybenhagyta.

Az I-II. rendű felpereseknek a részükre megállapított perköltség összegét kifogásoló fellebbezési támadást érintően a Fővárosi Ítéltábla utal a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdésére, mely szerint a bíróság a munkadíj megállapítása

során a munkadíj összegét indokolt esetben mérsékelheti, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel.

Az elsőfokú bíróság a perben hat tárgyalást tartott a jogi képviselők jelenlétében. Annak ténye, hogy a felperesi képviselő többször módosította a kereseti kérelmeket, nem indokolja a megállapodással igazolt munkadíj igényének $\frac{1}{4}$ részére történt mérséklését.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viselésének a pereszteség-pernyertesség aránya szerinti megosztásánál a Pp. 78. §-át, valamint a Pp. 81. §-ában foglalt rendelkezéseket helyesen alkalmazta, azonban az I. rendű felperesnek a 2.900.000 forint tartozással kapcsolatosan érvényesített különböző kereseti kérelmeit nem értékelte megfelelően a pertárgy értékének a megállapításánál. Ugyanarra a követelésre vonatkozóan a pertárgyérték többszörösen nem vehető figyelembe, s tévedett, amikor az I. rendű felperes által igényelt követelés összege helyett, 8.400.000 forintban határozta meg a szerződés hatálytalansága iránti igény tekintetében a perértéket. A Fővárosi Ítéltábla ezért a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az I-III. rendű alpereseket - együttesen - 2.900.000 forint pertárgyérték alapulvételével 174.000 forintra felemelt perköltség megfizetésére, míg az I. rendű alperest a 450.000 forint külön kölcsöntartozására figyelemmel további 27.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte az I. rendű felperes részére. Az I. rendű felperes perköltségfizetési kötelezettségét azért mellőzte, mert az I-II. rendű alperesek adásvételi szerződése fedezetelvonó jellegének megállapítása az I-II. rendű felperesek jelzálog kötelezettségének megállapítása folytán vált szükségtelenné.

A II. rendű felperes mindkét eredményes kereseti kérelme vonatkozásában az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított pertárgy értékek alapulvételével [Pp. 25. § (3) bekezdés] a Fővárosi Ítéltábla az I. rendű alperes perköltségfizetési kötelezettségét 100.000 forintra, míg együttesen az I-II. rendű alperesek perköltségfizetési kötelezettségét 400.000 forintra emelte fel a Pp. 253. § (2) bekezdésének alkalmazásával.

A Fővárosi Ítéltábla az I-II. rendű alpereseket, valamint a III. rendű alperest az eredménytelen fellebbezésük következményeként kötelezte a fellebbezési eljárási költség megfizetésére. Az I-II. rendű felperesek jogi képviselőjének munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése szerint a 4/A. § értelmében áfa-val növelt összegben állapította meg.

A fellebbezéseket előterjesztett peres felek személyes költségmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli [6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése, 14. §].

Budapest, 2007. július 13.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Lévainé dr. Szakács Mária s.k.
előadó bíró

Dr. Fülöp Györgyi s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül:

írnok