

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Hegedűs és Hegedűs Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Hegedűs László ügyvéd által képviselt felperesnek a személyesen eljáró I. r. a Győri 7. számú Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Magyarlaki Éva pártfogó ügyvéd által képviselt II. r. és III. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Győr-Sopron-Moson Megyei Bíróságon P.20.901/2005 szám alatt folyamatban volt és a Győri Ítéltábla Pf.I.20.290/2008/43. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - a 2011. szeptember 6. napján megtartott tárgyaláson - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Megállapítja, hogy a teljes pernyertes II. III. r. alperesek pártfogó ügyvédi díjának viselésére a felperes köteles.

I n d o k o l á s :

A romániai származású, német állampolgár - házasságban élő - felperes és a román állampolgárságú, de egy magyar állampolgárral házasságban álló III. r. alperes kapcsolatából 2001. december 8-án született meg gyermekük a II. r. alperes. A felperes házastársa P. K. tulajdonát képezte a 654/16 hrsz. alatti lakóház ingatlant, amelyet a felperes felkérésére az I. r. alperes vásárolt meg, a felperes ugyanis ebben az ingatlanban szeretett volna lakhatást biztosítani gyermeke és a III. r. alperes részére.

Az ingatlan az I. r. alperes bejegyzett tulajdonába került, majd 2003. április 8-án a felperes, valamint az I. és III. r. alperesek felkérték dr. N. J. ügyvédet egy olyan tartalmú szerződés elkészítésére, amely szerint az ingatlan tulajdonjogát a II. r. alperes szerezte meg 6.000.000 forint vételáron, a felperes és a III. r. alperes haszonélvezeti jogával terhelt. A szerződést a felek aláírták ugyan, de azt dátummal, ügyvédi ellenjegyzéssel nem látták el és a földhivatalhoz sem nyújtották be. Az ügyvédnek adott utasítás szerint bármely szerződő fél kérelmére az ügyvéd köteles volt a szerződést dátummal ellátva benyújtani a földhivatalhoz, utasítás hiányában pedig köteles volt azt a földhivatalhoz 2003.

december 31-éig beadni.

Az ügyvéd részére az egyik fél sem adott utasítást, hanem eltérő tartalmú szerződés megkötésében állapodtak meg. Ennek érdekében a felperes az alperesek, valamint dr. M. E. 2003. augusztus 15-én megjelentek dr. R. Z. ügyvéd irodájában. A szerződés megkötésének előkészítését, a tervezet megfogalmazását az ügyvédjelölt végezte és dr. B. A. előtt került sor annak aláírására majd általa került az okirat ellenjegyzésre. A szerződés szerint az ingatlan vevője 6.000.000 forint vételáron a II. r. alperes lett, míg a III. r. alperes haszonélvezeti jogot szerzett azon. Pénzmozgásra a felek között ekkor nem került sor. A III. r. alperes és dr. M. E. között ekkor született egy megállapodás, amely szerint a vételárat dr. M. E. biztosította, ezért a részére az I. r. alperes tartást, gondozást vállalt. A vételárat azonban ténylegesen a felperes fizette ki, ezért 2003. augusztus 16-án a III. r. alperes és dr. M. E. a felperes felé tett nyilatkozatával ezt elismerte, és dr. M. E. lemondott az eltartási, gondozási jogáról. A III. r. alperes arról is nyilatkozott, hogy hozzájárul az ingatlanra a felperes javára holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzéséhez. A felek között ezt követően a viszony megromlott, majd 2004. április 26-án a felperes a szerződést megtámadta. Időközben az apaság vélelmének megdöntése folytán a II. r. alperes állampolgársági státusza kérdésessé vált.

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy a Ptk. 235. §-a és a 236. §-ának (2) bekezdése alapján az ingatlanra megkötött szerződés érvénytelen. Előadta, hogy a vételárat teljes egészében ő fizette ki, és a szándéka az volt, hogy az ingatlanon a II. r. alperes tulajdonjogot, ő pedig haszonélvezeti jogot szerezzen. A szerződéskötés során azonban a III. r. alperes és dr. M. E. megtévesztette őt és ezért a szándékaitól eltérő tartalmú szerződés került megkötésre. Kérte az eredeti állapot helyreállítását, az I. r. alperes tulajdonjogának visszajegyzését, és az I. r. alperes kötelezését a 6.000.000 forint vételár felperes részére történő megfizetésére. Hivatkozott arra is, hogy a II. r. alperes nem magyar állampolgár így a szerződés azért is érvénytelen, mert nem szerezték be ahhoz a közigazgatási hivatal jóváhagyását.

Az I. r. alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

A II. III. r. alperesek a kereset elutasítását kérték. Nem vitatták, hogy a felperes fizette ki a vételárat, de álláspontjuk szerint a felperes részéről tévedésre, a felperes megtévesztésére nem került sor. Az I. r. alperes nem vesztette el magyar állampolgárságát, de német állampolgárként sem volt akadálya a tulajdonszerzésének.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította, a felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság pedig az elsőfokú

bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a II. III. alperesek nem vitatták, hogy az ingatlan vételárát nem ők, hanem a felperes fedezte, ezzel azonban - ajándék visszakövetelése iránti igény nélkül - a bíróság érdemben nem foglalkozhatott. Megállapítható volt azonban ez alapján az I. r. és a II. III. r. alperesek közötti szerződés színleltisége és az, hogy a szerződés a felperes és a II. III. r. alperesek közti ajándékozási szerződést leplezett.

A színleltség folytán a mögöttes leplezett szerződés érvényességét kellett vizsgálni, az eljárás során azonban a felperes ez irányú kötelezettsége ellenére nem tudta bizonyítani azt, hogy a szerződés megkötésekor tévedésben volt, illetve a szerződés lényeges tartalmában tévedett, vagy őt megtévesztették volna. A tévedés bizonyítottságának hiányában nincs jelentősége annak, hogy a II. III. r. alperesek részére tett juttatás ingyenes vagy visszterhes volt.

A szerződés megkötésekor hatályos jogszabályok alapján az nem ütközhetett a Ptk. 215. §-ában foglaltakba, mert az 1993. évi LV. törvény 9. §-a szerint az állampolgárság megszűnése ex nunc hatályú, azaz a II. r. alperes a szerződés megkötésekor magyar állampolgár volt. A jó erkölcsbe sem ütközhet az, ha a felperes a III. r. alperessel folytatott kapcsolatából született gyermekének ingatlant ajándékoz és azon az anyát is holtig tartó haszonélvezeti joggal ruházza fel.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az eljárás során a felperes és az I. valamint III. r. alperesek szavahihetősége - ellentmondásos nyilatkozataik folytán - egyaránt megdőlt. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján, ha elfogadható is lenne, hogy a felperes házastársa tudott a felperes kapcsolatáról és gyermeke születéséről, akkor sem indokolható, hogy miért volt szükség a dr. N. J. által készített szerződésre. Nem lett volna akadálya ugyanis eleve olyan szerződés elkészítésének, amellyel a III. r. alperes az ingatlanból nem részesedik. A tanúvallomások ellenmondásosak voltak és megállapítható volt, hogy a felperes valamint a III. r. alperes érdekében eljárni kívánó dr. M. E. tevékenysége a kapcsolatuk megromlását követően a környezetük, ismeretségi körük befolyásolására irányult annak érdekében, hogy a saját álláspontjukat, előadásukat elfogadtassák.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság azt változtassa meg, és adjon helyt a keresetének. Másodlagosan a jogerős ítélet - elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő - hatályon kívül helyezésével kérte az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítását.

Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a tanúvallomásokkal szemben az okirati bizonyítékoknak tulajdonított kiemelt jelentőséget, míg a másodfokú bíróság megállapítása szerint - a felperes és az I. r. alperes szavahihetőségének hiánya és a tanúvallomások megkérdőjelezése miatt - ítéleti bizonyossággal nem volt megállapítható a felperesnek a szerződés lényeges tartalmában történt tévedése. A felperes szándéka azonban az volt, hogy a felesége tudtával és beleegyezésével vásárolja meg az ingatlant gyermekének azzal a biztosítékkal, hogy azon holtig tartó haszonélvezeti joga áll fenn. Ez a cél reális és életszerű volt, azt a III. r. alperes és dr. M. E. előadása valamint azok bizonyítható ellentmondásai nem kérdőjelezhetik meg.

A felperes utalt arra, hogy az első szerződésre azért nem került dátum, mert előbb meg akarta szerezni ahhoz házastársa hozzájárulását. A házastársa azonban nem értett egyet a III. r. alperes megszerzésével, ezért arról volt szó, hogy az ingatlan a II. r. alperesé lesz és azon csak a felperes szerez - utóbb - haszonélvezeti jogot. Dr. N. J. betegségét kihasználva dr. M. E. és a III. r. alperes egyeztettek és a felperest a szerződésből kihagyták, így csak késve, az aláírást követően ismerhette meg a szerződés valós tartalmát. A III. r. alperes és dr. M. E. ekkor a feljelentés elkerülése érdekében az általa csatolt nyilatkozatokat tették felé, elismerve azokban az ingatlanon fennálló jogait. Bizonyításra került az eljárás során, hogy a házastársa előtt nem kellett titkolnia a szerződéskötést.

A II. III. r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felperes perköltségekben való marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet a helyesen megállapított tényállás alapján megalapozottan utasította el a keresetet, mert a felperes által hivatkozott jogcímeken az adásvételi szerződés érvénytelensége nem volt megállapítható. Nem értett egyet azonban a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet azon megállapításával, amely szerint az adásvételi szerződés színlelt volt és a felperes, valamint a II. III. r. alperesek között létrejött ajándékozási szerződést leplezett.

A szerződés Ptk. 207. §-ának (6) bekezdése szerinti semmissége akkor állapítható meg, ha a szerződő felek közös akarata arra irányult, hogy azt a szerződést, amely a nyilatkozatuk alapján létrejönne ne kössék meg, vagy valós akaratuk más szerződés létrehozására irányult. A perbeli esetben azonban nem volt megállapítható az, hogy az I. r. alperes ne akarta volna átruházni az ingatlan tulajdonjogát, és az sem, hogy a II. r. alperes nem

akart azon tulajdonjogot, a III. r. alperes pedig haszonélvezeti jogot szerezni. A felek szerződéskötési szándéka tehát fennállt, nem volt alappal levonható olyan következtetés, amely szerint színlelés történt volna.

Az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződést a Ptk. 365. §-ának (3) bekezdése, ajándékozási szerződést pedig az 579. §-ának (2) bekezdése szerint érvényesen csak írásban lehet megkötni. Ingatlan átruházása esetén a tulajdonváltozáshoz az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen kívül a tulajdonváltozás ingatlannyilvántartásba való bejegyzése is szükséges (Ptk. 117. § (3) bekezdés). A felperes tehát soha nem volt a perbeli ingatlan tulajdonosa, mert nem volt olyan érvényes, írásban létrejött szerződés, amely alapján azon tulajdont szerezhetett volna, és erre egyéb jogcíme sem állt fenn, továbbá tulajdonjoga nem került bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba. A felperesnek tehát nem állt fenn rendelkezési joga az ingatlan felett, azaz nem ajándékozhatta azt senkinek. Téves ezért az a megállapítás is, amely szerint az adásvételi szerződés a felperes és a II. III. r. alperesek között létrejött ajándékozási szerződést leplezett. Ilyen szerződés az írásbeliség hiányában egyébként sem jöhetett volna érvényesen létre.

A kifejtettek alapján tehát a peres felek között ténylegesen két, egymástól jól elkülöníthető jogügylet jött létre. A felperes pénzt ajándékozott a II. III. r. alperesek részére abból a célból, hogy azt az ingatlan tulajdonjogának, illetve haszonélvezeti jogának megszerzésére használják fel, majd ezt követően egy másik szerződéssel ebből a pénzből a II. III. r. alperesek megvásárolták az I. r. alperestől az ingatlant.

Az ilyen módon létrejött adásvételi szerződés a közerkölcsöt nem sérti, így a jóerkölcsbe ütközésre hivatkozással annak semmissége nem állapítható meg.

A Ptk. 210. §-ának (1) és (4) bekezdése alapján az támadhatja meg a szerződéses nyilatkozatát, aki a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, vagy őt a másik fél, - illetve harmadik személy - megtévesztéssel, vagy jogellenes fenyegetéssel vette rá a nyilatkozat megtételére. A felperes azonban az adásvételi szerződés megkötése során semmiféle nyilatkozatot nem tett, nem is volt szerződő fél, ezért ilyen módon nem is kereshet orvoslást az előadása szerint őt ért sérelmekre.

Nem kizárt azonban az sem, hogy a felperes a más személyek közt létrejött szerződést támadja meg arra való hivatkozással, hogy a szerződő felek, vagy azok valamelyike volt tévedésben, illetve valamelyik szerződő fél megtévesztésére került sor. A felperesnek tehát a szerződő felek, vagy azok valamelyike nyilatkozatának a

megtámadására meglebbe a lehetősége és - a II. r. alperes édesapjaként, valamint a vételárat biztosító személyként - fennáll az ehhez szükséges jogi érdeke is. Az eljárás során azonban a felperes nem is hivatkozott arra, hogy az alperesek lettek volna tévedésben, vagy őket tévesztették volna meg. Keresetét kizárólag a saját tévedésére, illetve a III. r. alperes és a perben nem álló harmadik személy által vele szemben megvalósított megtévesztésre alapította, amely hivatkozások nem alkalmasak a szerződés eredményes megtámadására.

A felperes által előadottak - bizonyítottságuk és megalapozottságuk esetén - a közte és a II. III. r. alperesek között szóban létrejött, készpénzre vonatkozó ajándékozási szerződés megtámadására lehetnek volna alkalmasak. Ebben a jogviszonyban lehetne ugyanis értékelni azt a tényt, ha az általa biztosított pénzből más személyek, más jogokat szereztek, mint amire a megállapodásuk szólt. A felperes azonban erre nem hivatkozott, kizárólag az adásvételi szerződést támadta meg, így ez a kérdés ebben a perben nem is volt vizsgálható.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján - részben eltérő indokolással - hatályában fenntartotta.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 87. §-ának (2) bekezdése alapján a díj összegének megállapítása nélkül határozta meg, hogy a II. III. r. alpereseket képviselő pártfogó ügyvéd munkadíjának viselésére a Pp. 270. §-a szerint irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes köteles.

Budapest, 2011. szeptember 6.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. bíró

A kiadmány hitelél:
tisztviselő