

A Fővárosi Ítéltábla a Rusznák Jánosné dr. ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Takács Gábor ügyvéd által képviselt I. és IV. rendű, a dr. Szkalka Tamás ügyvéd által képviselt II. rendű, valamint a személyesen eljáró III. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Székesfehérvári Törvényszék 2012. április 23. napján meghozott, 27.P.20.684/2011/27. számú részítele ellen, a felperes részéről 28. és 30. sorszám alatt, a IV. rendű alperes részéről 29. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részíteleit azzal hagyja helyben, hogy az indokolásból mellőzi azt a megállapítást, hogy a felperes és az I. rendű alperes a házasság felbontása után továbbra is élettársi kapcsolatban éltek, és az életközösség több alkalommal megszakadt, hosszabb-rövidebb ideig külön éltek, végleges jelleggel 2010 őszén szakították meg az életközösséget.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 135.000 (százharmincötezer) Ft, a II. rendű alperesnek 127.000 (százhuszonhétezer) Ft másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 1.760.000 (egymillió-hétszázhatvanezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket.

A részítele ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és az I. rendű alperes házastársak voltak. Az ..., hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa az I. rendű alperes volt. A III. rendű alperes 15.700.000 forint kölcsönt adott **N. A. N.-nak**. A kölcsön és kamatai biztosítására az I. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott ingatlanon jelzálogjogot alapítottak, és az I. rendű alperes 2011. július 31-ig vételi jogot engedett a III. rendű alperesnek. Az I. rendű alperes a 2011. május 17-én kelt adásvételi szerződéssel az ingatlant eladta a II. rendű alperesnek 22.000.000 forint vételár ellenében. A szerződésben a felek visszavásárlási jogot kötöttek ki. Az

adásvételi szerződés megkötésének a napján az I. rendű alperes bérleti szerződést is kötött a II. rendű alperessel, amellyel bérbe vette az eladott ingatlant. A II. rendű alperes a vételárat megfizette, ebből megtörtént az ingatlan tehermentesítése. Mindezek után a földhivatal bejegyezte a II. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan nyilvántartásba.

A felperes a keresetében - több más kérelem mellett - annak a megállapítását kérte, hogy az I. és a II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen, és kérte, hogy a bíróság állítsa helyre a szerződéskötés előtti ingatlan-nyilvántartási állapotot. Előadta, hogy az ingatlant a házassági életközösségük fennállása alatt az I. rendű alperessel közösen vásárolta, így azon házassági közös szerzés jogcímén tulajdonjogot szerzett. Hivatkozott arra, hogy az adásvételi szerződés színlelt, mert a szerződő felek valós akarata nem az ingatlan tulajdonjogának átruházására, illetve megszerzésére irányult. Állította, hogy az adásvételi szerződés kölcsönszerződést leplez. Okfejtése szerint az adásvételi szerződés színleltségét támasztja alá a visszavásárlási jog kikötése, valamint a bérleti szerződés megkötése. Az érvénytelenség megállapítása iránti kereseti kérelem eredménytelensége esetére kérte annak a megállapítását, hogy az adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan. Kifejtette, hogy a szerződés megkötésének az volt a célja, hogy a házassági közös szerzésen alapuló követelésének kielégítési alapját elvonják.

Az I. és a II. rendű alperesek ellenkérelme az adásvételi szerződés érvénytelenségének, illetve részleges hatálytalanságának megállapítása iránti kereseti kérelmek elutasítására irányult.

Az I. rendű alperes a védekezésében előadta, hogy azért adta el az ingatlant a II. rendű alperesnek, mert a III. rendű alperestől felvett kölcsönt nem tudták visszafizetni, emiatt fennállt annak a lehetősége, hogy a III. rendű alperes gyakorolja a vételi jogát, és 15.700.000 forintért szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát. Hivatkozott arra, hogy nem tiltja jogszabály sem a visszavásárlási jog kikötését, sem azt, hogy az eladó bérbe vegye az átruházott ingatlant a vevőtől. Kiemelte, hogy az ingatlanon működik a vállalkozásának a telephelye, ezért áll érdekében az ingatlan birtoklása és használata.

A II. rendű alperes hivatkozott arra, hogy a szerződő felek tulajdonátruházási szándéka valós volt az adásvételi szerződés megkötésekor. Hangsúlyozta, hogy a szerződés alapján mindkét fél részéről megtörtént a teljesítés. Érvelése szerint a házassági közös szerzésre alapított tulajdonjogi igény nem olyan követelés, aminek a kielégítési alapja adásvételi szerződéssel elvonható.

Az elsőfokú bíróság részítéletet hozott, amivel az I. és a II. rendű alperesek között 2011. május 17. napján létrejött, az ..., ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződés érvénytelenségének és hatálytalanságának megállapítása iránti kereseti kérelmet elutasította. Részítéletének indokolásában úgy foglalt állást, hogy a visszavásárlási jog kikötéséből és az eladott ingatlan bérbe vételéből nem vonható le okszerű

következtetés a szerződés színlelt vagy leplezett jellegére. Kiemelte, hogy a III. rendű alperesnek olyan jogosultsága állt fenn az ingatlanon, amelynek alapján 2011. július 31-én 17.500.000 forint vételárért szerezhette volna meg az ingatlan tulajdonjogát. Ennek a körülménynek, valamint a perben kihallgatott tanúk vallomásának a mérlegelése alapján arra a következtetésre jutott, hogy az I. és a II. rendű alperes valós szerződési szándéka adásvételre irányult, a szerződés nem színlelt. Ezzel kapcsolatban utalt arra, hogy a felperes nem tudta bizonyítani kölcsönszerződés létrejöttét az I. és a II. rendű alperesek között. Mindezek miatt nem látott lehetőséget a szerződés érvénytelenségének megállapítására a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján. Kifejtette, hogy a felperes házassági közös szerzésre alapított tulajdoni igénye az igény állapotába került, ezért az olyan követelés, aminek a kielégítési alapja elvonható adásvételi szerződéssel. Álláspontja szerint azonban az adásvételi szerződés felperessel szembeni hatálytalanságának megállapításához szükséges, a Ptk. 203. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek nem állnak fenn. Rámutatott, hogy a II. rendű alperes ellenérték fejében szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, és a II. rendű alperes rosszhiszeműsége sem volt megállapítható, mert a szerződéskötés előtt nem tudott a felperes tulajdoni igényéről. Okfejtése szerint a tulajdoni igény szerződéskötés után történt közlésének a szerződés részleges hatálytalansága körében nincs jelentősége. A felperes által indítványozott további bizonyítást - **M. M.** tanú kihallgatását és ingatlanforgalmi szakvélemény beszerzését - mellőzte, mert a szerződés színleltségének bizonyítása e bizonyítékoktól sem volt várható.

A részítélet ellen a felperes és az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést.

A felperes fellebbezése elsődlegesen az elsőfokú bíróság részítéletének hatályon kívül helyezésére, másodlagosan a részítélet megváltoztatására és a jogszabályoknak megfelelő döntés meghozatalára irányult. Eljárási szabálysértésként hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a 2011. április 11-én előterjesztett perfeljegyzés iránti kérelmet csak 2011. május 31-én teljesítette. Előadta, hogy a perfeljegyzés késedelmes elrendelés teremtette meg a lehetőségét annak, hogy adásvételi szerződés jöhetett létre az I. és a II. rendű alperesek között. Fenntartotta azt az álláspontját, ami szerint az I. és a II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés színlelt, illetve fedezetelvonó. Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperesnek nem állt érdekében az ingatlan eladása. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem mérlegelte gondosan az adásvételi szerződés megkötésének körülményeit és a szerződés tartalmát. Okfejtése szerint a visszavásárlási jog kikötése, a bérleti szerződés megkötése, továbbá az, hogy a bérleti jog jelenleg az I. rendű alperes házastársának a vállalkozását illeti meg, az I. rendű alperes pedig ki sem lépett az ingatlan birtokából, a szerződés színleltségére, leplezettségére utalnak. A szerződés színleltségét alátámasztó körülményként hivatkozott arra, hogy a II. rendű alperes továbbra is bérelt ingatlanon végzi a tevékenységét, annak ellenére, hogy saját ingatlant vásárolt. Hivatkozott arra, hogy az adásvételi szerződésben kikötött vételár, valamint az ingatlan tényleges forgalmi értéke közötti feltűnő értékaránytalanság is a szerződés színleltségére utal. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget a tényállás feltárására vonatkozó

kötelezettségének, nem folytatta le a helyes tényállás megállapításához szükséges bizonyítást, a felperes által felajánlott bizonyítást pedig mellőzte.

Az I. rendű alperes a fellebbezésében annak a megállapításnak a mellőzését kérte az elsőfokú bíróság részítéletének indokolásából, ami szerint a felperes és az I. rendű alperes a házasság felbontása után továbbra is élettársi kapcsolatban éltek, amely véglegesen 2010 őszén szakadt meg. Álláspontja szerint a részítélettel érintett kereseti kérelmek eldöntéséhez ezen tény megállapítása szükségtelen volt. Rámutatott, hogy az élettársi vagyontörség fennállásának és időtartamának a felperes vagyontörség megszüntetése iránti kereseti kérelmének elbírálása szempontjából van jelentősége; ennek tisztázása további bizonyítási eljárás feladata.

Az I. és a II. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság részítéletének helybenhagyását indítványozta.

Az elsőfokú bíróság részítéletének fellebbezéssel nem támadott része nem volt, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét teljes terjedelmében vizsgálta felül /Pp. 228. § (4) bekezdés/.

A felperes fellebbezése megalapozatlan, míg az I. rendű alperes fellebbezése alapos.

A felperes a fellebbezésében lényeges eljárási szabálysértésként hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság késedelmesen rendelkezett a perindítás tényének az ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzéséről.

A felperes a bírósághoz 2011. április 11-én benyújtott keresetlevelében kérte a perfeljegyzés elrendelését.

A Pp. 224. § (1) bekezdése alapján az elsőfokú bíróságnak 30 nap állt a rendelkezésére a keresetlevél megvizsgálására és a szükséges intézkedések megtételére. Ez a határidő 2011. május 11-én lejárt, ehhez képest az elsőfokú bíróság csak 2011. május 26-án rendelte el a perindítás tényének a feljegyzését. Az azonban nem állapítható meg kétséget kizáró módon, hogy ha az elsőfokú bíróság határidőn belül, 2011. május 11-én elrendelte volna a perfeljegyzést, akkor a perindítás ténye a perben vitássá tett adásvételi szerződés megkötésének napja, 2011. május 17. előtt feljegyzésre került volna az ingatlan tulajdoni lapjára, és így befolyásolhatta volna az I. és a II. rendű alperes szerződéskötését. Ezen túlmenően a perfeljegyzés késedelmes elrendelését és annak következményeit a részítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú eljárás megismétlése sem tudná orvosolni.

A felperes hivatkozott a fellebbezésében a bizonyítási eljárás hiányosságaira is. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelt ki igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt az adásvételi szerződéssel átruházott ingatlan forgalmi értékének a megállapítása céljából.

Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy az ingatlan forgalmi értéke és a szerződésben meghatározott vételár esetleges különbségéből nem lehet következtetést levonni sem a szerződés színleltségére vagy leplezettségére, sem pedig fedezetelvonó jellegére. Ezért a részítélettel érintett jogvita érdemi eldöntéséhez nem volt szükség ingatlanforgalmi szakvélemény beszerzésére.

Itt mutat rá az ítéltábla arra, hogy a szerződésben kikötött szolgáltatások feltűnő értékkülönbségéhez a Ptk. 201. § (2) bekezdése jogkövetkezményként nem a szerződés semmisségét, hanem megtámadhatóságát köti. A felperes az I. és a II. rendű alperesek által kötött adásvételi szerződést a szerződésben kikötött szolgáltatások feltűnő értékkülönbsége címén nem támadta meg, erre a megtámadási okra a keresetében sem hivatkozott.

Mindezek alapján az ítéltábla sem a Pp. 252. § (2) bekezdése, sem 252. § (3) bekezdése alapján nem találta indokoltnak az elsőfokú bíróság részítéletének hatályon kívül helyezését.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a részítélettel elbírált kereseti kérelem vonatkozásában helyesen állapította meg, a tényállásból levont következtetéseivel és az arra alapított érdemi döntésével az ítéltábla maradéktalanul egyetértett.

A felperes fellebbezésében foglaltakkal kapcsolatban az ítéltábla a következőkre mutat rá:

A felperes elsődlegesen az I. és a II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés semmisségének megállapítását kérte a szerződés színleltsége miatt. Állította, hogy az adásvételi szerződés kölcsönszerződést leplez.

A Ptk. 207. § (6) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A szerződés színleltsége csak akkor állapítható meg, ha mindegyik fél esetében hiányzik a jogügylet létrehozására irányuló valós szerződési akarat. Ezért a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján őt terhelő bizonyítási kötelezettségre figyelemmel a perben a felperesnek azt kellett volna kétséget kizáró módon bizonyítania, hogy sem az I., sem a II. rendű alperes valós szerződési szándéka nem irányult adásvételi szerződés létrehozására.

Az ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, ami szerint önmagában a visszavásárlási jog kikötése, az eladott ingatlan bérbe vétele a vevőtől és a vételár készpénzben való teljesítése nem támasztja alá az adásvételi szerződés színleltségét.

A szerződés színleltségét mindenekelőtt az cáfolja, hogy a szerződést mindkét fél teljesítette - a II. rendű alperes megfizette a vételárat, az I. rendű alperes pedig

átruházta az ingatlan tulajdonjogát a II. rendű alperesre. Az átruházás folytán a szerződés alapján a földhivatal be is jegyezte a II. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

Ugyancsak a szerződés színleltségét cáfolja az a körülmény, hogy az I. rendű alperes alappal számolhatott a III. rendű alperes vételi jogának a gyakorlásával és az ingatlan tulajdonjogának elvesztésével. A vételi jog gyakorlása esetén - ahogy arra az elsőfokú bíróság helytállóan utalt - a III. rendű alperes 15.700.000 forint vételárért szerezhette volna meg az ingatlan tulajdonjogát. Az I. rendű alperes részéről ezért gazdaságilag okszerű döntés volt az, hogy az ingatlant magasabb vételáron értékesítse.

Az I. rendű alperesnek lehetett a szerződés megkötésekor olyan titkos fenntartása, hogy az ingatlan tulajdonjogát nem véglegesen, csak színleg ruházza át az I. rendű alperesre; ez a titkos fenntartás azonban a Ptk. 207. § (5) bekezdése értelmében közömbös a szerződés érvényessége szempontjából, és nem érintheti a II. rendű alperes szerződési akaratának valóságát.

A II. rendű alperes szabadon dönthetett a rendelkezésére álló pénz befektetéséről. A II. rendű alperes jogi képviselője maga adta elő, hogy a II. rendű alperes kölcsönt nem adott volna az I. rendű alperesnek, hanem az I. rendű alperes tulajdonként nyilvántartott ingatlan tulajdonjogát kívánta megszerezni befektetési célból. Részletesen előadta döntésének, a visszavásárlási jog kikötésének, valamint a bérleti szerződés megkötésének indokait és gazdasági szempontjait is. Az ingatlan megvásárlása a II. rendű alperes részéről a visszavásárlási jog kikötése és az ingatlan bérbeadása mellett gazdaságilag indokolt és okszerű volt. Ugyanis amíg az ingatlan tulajdonosa a II. rendű alperes, addig a Ptk. 112. § (1) bekezdése alapján jogosult az ingatlan használatát ellenérték fejében másnak átengedni, így abban az esetben is, ha az I. rendű alperes él a visszavásárlás jogával, a bérleti díjból bevétele származik. Abban az esetben, ha az I. rendű alperes nem él a visszavásárlás jogával, akkor a II. rendű alperes az ingatlant a saját gazdasági érdekeinek megfelelően hasznosíthatja vagy értékesítheti.

Mindezzel szemben a felperes semmilyen módon nem tudta bizonyítani azt az állítását, hogy az I. és a II. rendű alperesek között kölcsönszerződés jött létre, sem pedig azt, hogy az I. és a II. rendű alperesnek nem állt szándékában adásvételi szerződés létrehozása.

A bizonyítás sikertelenségét a Pp. 3. § (3) bekezdése alapján a perben a felperes terhére kellett értékelni. Sikeres bizonyítás hiányában az adásvételi szerződés színleltsége vagy leplezettsége nem volt megállapítható.

A felperes hivatkozott arra is, hogy az adásvételi szerződés a házassági vagyoni igényének kielégítési alapját vonja el, ezért az vele szemben hatálytalan.

A Ptk. 203. § (1) bekezdése kimondja, hogy az a szerződés, amellyel harmadik személy igényének kielégítési alapját részben vagy egészben elvonták, e harmadik személy irányában hatálytalan, ha a másik fél rosszhiszemű volt, vagy reá nézve a szerződésből ingyenes előny származott.

Az I. és a II. rendű alperesek visszterhes - adásvételi - szerződést kötöttek egymással; az I. rendű alperes ellenérték - vételár - ellenében ruházta át az ingatlan tulajdonjogát a II. rendű alperesre.

A Ptk. 203. § (1) bekezdése alapján a relatív hatálytalanság megállapításához visszterhes szerződés esetén két feltételnek kell egyidejűleg teljesülnie: a szerződés részben vagy egészben elvonja harmadik személy igényének kielégítési alapját, és a másik fél rosszhiszeműen kösse meg a szerződést.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a II. rendű alperes rosszhiszeműségét - arra irányuló célzatos magatartását, hogy a felperes valamely I. rendű alperessel szemben fennálló igényének kielégítését megghiúsítsa - a felperes nem tudta bizonyítani; a II. rendű alperes rosszhiszeműségére utaló adat a perben nem merült fel. A felperes relatív hatálytalanság megállapítása iránti kereseti kérelme ezért nem teljesíthető, függetlenül attól, hogy jelenleg az sem állapítható meg, a felperesnek van-e az I. rendű alperessel szemben olyan követelése, amelynek kielégítési alapját az adásvételi szerződéssel elvonták volna.

A Csjt. 31. § (2) bekezdése alapján a felperesnek nem tulajdoni igénye, hanem a házassági közös vagyon megosztása iránti igénye keletkezett. Ennek alapján a házassági vagyontársaság megszűnésekor meglévő közös vagyonból neki járó rész kiadását követelheti. A felperesnek járó rész meghatározása körében kell vizsgálni azt, hogy az I. rendű alperes által átruházott ingatlan a házassági közös vagyon része volt-e, és ehhez képest a felperes milyen értékre tarthat igényt. Az adásvételi szerződés a II. rendű alperes rosszhiszeműsége esetén is csak abban az esetben vonná el a felperes házassági közös vagyon megosztása iránti igényének kielégítési alapját - minősülne fedezetelvonónak -, ha az ingatlan átruházása után fennmaradó közös vagyonból a felperest megillető rész akár csak részben nem lenne kielégíthető. Ez azonban jelenleg nem állapítható meg.

Az I. rendű alperes a fellebbezésében megalapozottan hivatkozott arra, hogy a részítélettel érintett kereseti kérelmek vonatkozásában nem volt jelentősége annak, hogy a felperes mikortól meddig élt élettársi kapcsolatban az I. rendű alperessel, ezért a részítélettel elbírált jogvita eldöntéséhez szükségtelen volt annak a ténynek a megállapítása, hogy a felperes és az I. rendű alperes között mettől-meddig állt fenn élettársi kapcsolat. Megalapozottan hivatkozott az I. rendű alperes arra is, hogy az élettársi vagyontársaság fennállásának és időtartamának a felperes vagyontársaság megszüntetése iránti kereseti kérelmének elbírálása szempontjából van jelentősége; ennek tisztázása érdekében pedig további bizonyítás szükséges.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján azzal hagyta helyben, hogy az indokolásból mellőzte azt a megállapítást, ami szerint a felperes és az I. rendű alperes a házasság felbontása után továbbra is élettársi kapcsolatban éltek, és az életközösség több alkalommal megszakadt, hosszabb-rövidebb ideig külön éltek, végleges jelleggel 2010 őszén szakították meg az életközösséget.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest másodfokú perköltség, az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján pedig a le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére.

Budapest, 2013. június 7.

Világhyiné Dr. Böcskei Terézia s. k.
a tanács elnöke

Dr. Lente Sándor s. k.
István s. k.
előadó bíró

Dr. Csóka
bíró

A kiadmány hitelül:
dr. Remesné Sütő Petra
bíróügyi ügyintéző