

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a Nemes Ügyvédi Iroda (az ügyvédi iroda címe; ügyintéző: dr. Nemes Árpád ügyvéd) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a Szepesi Ügyvédi Iroda (az ügyvédi iroda címe; ügyintéző: dr. Szepesi Zsuzsa, ügyvéd) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Tolna Megyei Bíróság előtt 17.P.20.394/2006. ügyszám alatt folyamatban volt perében 19. sorszámon 2007. június 28-án kelt ítélet ellen a felperes részéről 20. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét *helybenhagyja*.

Kötelezi a felperest arra, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 184.000,- (száznegyvennégyezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt másodfokú eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A felperes keresetében elsődlegesen a közte és az alperes között 2004. április 23-án kötött életjáradéki szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte megtévesztésre és alaki hibára hivatkozással.

A megtévesztés körében arra hivatkozott, hogy az alperes őt tévedésbe ejtette, amidőn az életjáradéki szerződés aláírásakor annak tartalmára vonatkozólag a valóságostól eltérő tájékoztatást adott, és vele a földregisztrációhoz szükséges, illetőleg haszonbérleti szerződés tartalmú okiratok helyett az életjáradéki szerződést

íratatta alá. A felperes előadta, hogy nem volt szándékában a perrel érintett ingatlanoknak az alperesre történő átruházása.

Másodlagosan, az életjáradéki szerződés színleltségének megállapítása esetére, amennyiben az életjáradéki szerződés helyébe adásvételi szerződés lépne, azt a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága okán megtámadta.

Mindezekén túlmenően az 1999-2006. évre 2.353.602,- forint haszonbér megfizetésére kérte az alperest kötelezni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a felperes korábban már több alkalommal, arra irányuló jogügyletekkel - így az alperes javára 1994. január 4. napjától öt évig terjedő időre vételi jogot engedő opciós szerződéssel, illetve az 1998. február 25. napjára keltezett adásvételi szerződésekkel, valamint a perbeli életjáradéki szerződéssel - is kinyilvánította a perrel érintett ingatlanokra vonatkozó átruházási szándékát. Hivatkozott továbbá arra, hogy a felperes mindvégig tisztában volt azzal, hogy a peres felek által aláírt okiratok mindegyike azokra a földterületekre vonatkozik, amelyeknek megszerzésére a felperes kárpótlási jegyeinek felhasználásával árverési vétel címén került sor, továbbá hogy az okiratokat eladóként, tulajdonátruházási szándékkal írta alá.

A szerződés alaki hibájával összefüggésben arra hivatkozott, hogy az ügyvédi közreműködés csupán az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek alaki kelléke, a szerződés érvényességének ugyanakkor nem feltétele.

Utalt továbbá arra, hogy amennyiben az életjáradéki szerződés mint színlelt jogügylet a felperesi megtámadás folytán érvénytelenné válna, akkor az alperes az ingatlanoknak továbbra is tulajdonosa maradna, hiszen a felek tényleges akaratának megfelelő - adásvételi - szerződés erre ugyanúgy jogalapul szolgálna.

A feltűnő értékaránytalanság okából történt megtámadásra vonatkozólag előadta, hogy ez a felperesi támadás még alapossága esetén sem vezethetne a tulajdonszerzés megghiúsulásához, csupán az aránytalanság kiküszöbölésére történő kötelezéshez. Hivatkozott továbbá arra, hogy az ingatlanoknak a jelenlegi értéke nem vethető össze sem a kárpótlási jegyek értékével, sem pedig az ingatlanok árveréskori értékével.

A haszonbér-követeléssel kapcsolatban arra hivatkozott, hogy a felperes az eltelt hosszú idő alatt semmilyen intézkedést avégből nem tett, hogy az ingatlanok birtokában lévő, azok hasznait szedő alperestől a haszonbért beszedje.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a *keresetet elutasította*.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, és kérte az elsőfokú ítélet akkénti megváltoztatását, hogy a másodfokú bíróság adjon helyt keresetének, továbbá

kötelezze az alperest az első- és a másodfokú eljárás során felmerült perköltségek megfizetésére.

Az alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés *alaptalan*.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a tényállást helyesen állapította meg, a másodfokú bíróság az ítéletnek mind a ténybeli, mind pedig a jogi indokaival egyetért, ezért - tekintettel arra is, hogy a fellebbezésben lényeges új tény előadására nem került sor - azt a másodfokú bíróság a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján, utalással a 254. § (3) bekezdésére is, a döntés helyes indokainál fogva hagyta helyben.

A másodfokú bíróság csupán a fellebbezéssel összefüggésben mutat rá a következőkre.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 365. §-ának (1) bekezdése szerint adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni.

Az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú Polgári Elvi Döntés (PED) I. pontja 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.

A PED II. és III. pontja szól az ingatlan-átruházási szerződés írásbeliségi követelményeiről. Eszerint az írásba foglalt szerződés érvényességének nem feltétele, hogy a felek a megállapodásukat teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalják. Továbbá, a szerződés érvényességét nem érinti, ha nem ugyanaz az okirat tartalmazza valamennyi fél szerződési nyilatkozatát, hanem mindegyik szerződő fél külön okiratba foglalt nyilatkozata révén jön létre a felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánítása.

A PED V. pontja szerint amennyiben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló megállapodásukat a felek olyan színlelt szerződéssel leplezik, amelynek írásba foglalt tartalmához az ingatlan tulajdonjogának átruházása ugyancsak hozzátartozik, ebben az esetben a leplezett szerződést nem teszi érvénytelenné

egymagában az, hogy a szerződésről készült okirat a tulajdonjog átruházásának jogcímét, illetőleg az ellenszolgáltatást nem a felek valóságos akaratának megfelelően tünteti fel. Ha azonban a színleges írásbeli szerződésből az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szándék nem tűnik ki, a tulajdonjog átruházására vonatkozó akaratnyilvánítás írásba foglalásának hiánya miatt a leplezett szerződés érvénytelen.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes a kárpótlási jegyét nem kívánta termőföldtulajdon szerzésére felhasználni. Helyes az a megállapítása is, hogy a felperesnél az ingatlanok mezőgazdasági célú hasznosításának a szándéka nem alakult ki, valamint hogy a felperesnek tisztában kellett lennie azzal, hogy az 1994. évi szerződéseket a kárpótlási jegyen vásárolt ingatlanok tulajdonjogának átruházása céljából írja alá.

Ezekkel az 1994. január 4. napján megkötött szerződésekkel kapcsolatban helyes az az ítéleti megállapítás is, hogy azok - így egyfelől az alperes részére vételi jogot engedő szerződés, másfelől a felperes részére kölcsön címén ténylegesen átadott összegről szóló kölcsönnek nevezett szerződés - együttesen adásvételi szerződést eredményeztek, amelynek érvényességét nem érinti, hogy az alperes utóbb az itt biztosított vételi joggal nem élt.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint ez a tény önmagában is arra utal, hogy az alperes a perbeli ingatlanokat tulajdonosi minősége tudatában birtokolta, használta, illetve szedte azok hasznait.

Arra, hogy a felperes maga is véglegesnek és tulajdonosként gyakoroltnak tekintette a perbeli ingatlanok vonatkozásában az alperes birtoklását, az a felperesi magatartás is utal - miként azt az elsőfokú bíróság helyesen megállapította -, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos tulajdonosi részjogosultságok, így a birtok, a használat, a hasznok szedése jogának visszaszerzése iránt egyik perbeli ingatlannal kapcsolatban sem tett az alperes semmilyen intézkedést.

Helyesen állapította meg ezt követően az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában, hogy a 2004. április 23-án kötött életjáradéki szerződés színlelt szerződés volt, amely valójában adásvételi szerződést leplezett. Az elsőfokú bíróság helyesen mérlegelte a bizonyítékokat, amikor megállapította, hogy a felperesnek és az alperesnek egyező volt az akarata abban a tekintetben, hogy az ingatlanoknak a tulajdonjogát az alperes szerezzze meg. A leplezett szerződés alapján, amely a felek közös akaratából éppen az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezését szolgálta, erre sor is került.

A fenti jogi és ténybeli indokok - amelyeket az elsőfokú bíróság helyesen tárt fel, illetve amelyekre, egyebek mellett helyesen hivatkozott - alapján kétségtelen, hogy a felek szándéka a perbeli ingatlanok tulajdonjogának átruházására-megszerzésére irányult.

A másodfokú bíróság egyetért az elsőfokú bíróságnak azzal a megoldásával is, hogy az ítélet rendelkező részében a színleltségre vonatkozó külön megállapítást nem tett. Ugyanis - amint az elsőfokú ítélet is fogalmaz - a kérelem és az ellenkérelem korlátaira tekintettel nem lehetett olyan rendelkezést tenni, amely annak megállapításához kapcsolódott volna, hogy az alperes a perbeli ingatlanokat adásvétel címén szerezte meg, így az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tartalmának módosítására nem volt mód.

Egyebekben a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság ítéletének mind a Ptk. 210. §-ának (1) és (4) bekezdésében foglalt megtámadási okok, mind a leplezett adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadása, mind pedig a felperesi haszonbér-követelés körében kifejtett indokaival.

Hasonlóképpen helytálló az elsőfokú bíróság ítélete a tényleges - disszimulált - adásvételi szerződés leplezésének mindkét félnél meglévő, a kárpótlási jogszabályokban és az átruházáshoz kapcsolódó adójogi jogszabályokban található, gazdaságilag előnyösnek nem tekinthető jogkövetkezmények megkerüléséhez kapcsolódó motívumai körében. Az ezekhez és a fentiekhez kapcsolódó ténybeli és jogi indokok megismétlését a másodfokú bíróság nem tartotta szükségesnek.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése és a 254. § (3) bekezdése szerint eljárva - a döntés helyes indokainál fogva hagyta helyben.

A felperes fellebbezése alaptalan volt, ezért a pernyertes alperes ügyvédi munkadíjban álló másodfokú perköltségét a felperes a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján tartozik megfizetni. Az ügyvédi munkadíj mértékét a másodfokú bíróság a módosított 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a) pontja, valamint (5) bekezdése alapján határozta meg.

A felperes személyes költségmentessége folytán a feljegyzett, az Itv. 46. §-ának (1) bekezdése szerinti fellebbezési eljárási illetéket mint meg nem térülő költséget a módosított 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Pécs, 2008. január 15.

Dr. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Fekete Bálint s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Ildikó s.k. bíró

