

A Pécsi Ítéltábla a Kaposvári 10. számú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Dobos Pál ügyvéd) által képviselt **I.rendű felperes neve** I. rendű és **II.rendű felperes neve** II. rendű (mindketten ... szám alatti lakos) felpereseknek - a személyesen eljáró **I.rendű alperes neve** (címe, tartózkodási helye) I. rendű, a Tatai Varga Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Tatai Varga Krisztina ügyvéd) által képviselt **III.rendű alperes neve** (címe) II. rendű és a dr. Pucher János ügyvéd (fél címe 2.) által képviselt **IV.rendű alperes neve** (címe) III. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Kaposvári Törvényszék 2013. május 6. napján kelt 24.P.20.743/2012/27. számú ítélete ellen a felperesek által 28. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a másodfokú bíróság az I. és II. rendű felpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg 15 napon belül a II. rendű és a III. rendű alperesek részére alperesenként 100.000 (egyszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az eladósodott I. rendű felperes tartozásainak rendezése érdekében a **b-i 000** helyrajzi számon nyilvántartott, **B, B** utca **00.** szám alatti, a II. rendű felperessel közös tulajdonában álló ingatlan értékesítése útján kívánt pénzhez jutni.

A felperesek az ingatlant a 2003. február 28. napján kötött - perbeli - adásvételi szerződéssel gyermeküknek, az I. rendű alperesnek adták el. A vételárat 29.000.000 forintban határozták meg, ebből 15.000.000 forint vételárrészlet megfizetését az eladók a szerződés aláírásával igazolták, a fennmaradó 14.000.000 forintot a vevő banki kölcsön igénybevételeivel vállalta megfizetni. A szerződéskötés időpontjában az ingatlant 3.000.000 forint és járulécai erejéig bejegyzett jelzálogjog és ezen követelés biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terhelte; az eladók a kifizetett vételárrészből a tehermentesítést vállalták és azt teljesítették is.

2003. július 2. napján a szerződő felek az adásvételi szerződést módosították, a vételárat - a banki ügyintézés elhúzódására, az ingatlan műszaki állapotáról birtokukba jutott információkra hivatkozással - 24.000.000 forintra szállították le, rögzítve, hogy az I. rendű alperes a vételárból 15.000.000 forintot kifizetett, a fennmaradó 9.000.000 forintot banki kölcsön igénybevételeivel fizeti ki olyan módon, hogy a pénzügyintézet a hitel összegét a szerződést ellenjegyző ügyvéd letéti számlájára utalja.

A szerződésmódosítás szerinti teljesítés a III. rendű alperes jogelődjétől felvett 9.000.000 forint kölcsönből megtörtént, az I. rendű alperes azonban a teljes vételárat ennek ellenére ténylegesen nem teljesítette, ugyanakkor a 15.000.000 forint vételár kifizetése szándékában áll. A II. rendű alperes igényét ezen vételárrészre fenntartotta. Az I. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlannyilvántartásban bejegyzést nyert.

A felpereseket az adásvételi szerződés megkötésekor ajándékozási szándék nem vezette.

Az I. rendű felperes a **S** Városi Bíróság előtt 2004. július 9. napján kötött egyezség ellenére 4.000.000 forint kölcsöntartozását a II. rendű alperesnek nem fizette meg. A jelen per II. rendű alperese a **S** Városi Bíróság előtt 3.P.20.859/2004. számon a perbeli szerződés érvénytelenségének, illetve hatálytalanságának megállapítása iránt pert indított. A **S** Városi Bíróság 25. sorszámu, a **S** Bíróság 1.Pf.21.102/2005/5. számú ítéletével helybenhagyott ítéletével a jelen per felpereseit, I. rendű alperesét, valamint az I. rendű alperesnek kölcsönt nyújtó pénzügyintézetet, a III. rendű alperes jogelődjét annak tűrésére kötelezte, hogy a jelen per II. rendű alperese a **B, B** utca **00.** szám alatti, **b-i 000** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan $\frac{1}{2}$ részéből 4.000.000 forint és járulékai erejéig fennálló követelésére kielégítést keressen. Indokolásában utalt arra is, hogy az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között a perbeli ingatlanra létrejött adásvételi szerződés színlelt, de a hatálytalansági kereset teljesítése mellett az érvénytelenség megállapítása iránti keresetet elutasította.

A felperesek keresetükben annak megállapítását kérték, hogy a 2003. február 28. napján kelt és 2003. július 2. napján módosított adásvételi szerződés érvénytelen.

Elsődlegesen állították, hogy az adásvételi szerződés létre sem jött, mivel a vételár kifizetése és a dolog átvétele nem történt meg. A szerződés létrejötte esetére hivatkoztak arra, hogy a szerződés semmis, mivel jogszabály megkerülésével kötötték, jóerkölcsbe ütközik, illetve színlelt szerződés. Kiemelték, hogy a szerződő felek kizárólag kölcsönfelvétel érdekében kötötték a szerződést, valós joghatást a tulajdonjog átruházását illetően nem kívántak kiváltani.

Az eredeti állapot helyreállítása körében az I. rendű alperes tulajdonjogának törlését és saját tulajdonjoguk bejegyzését kérték.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Indokolásában arra hivatkozott, hogy az I. rendű felperes - a jelen perbeli előadásával és kereseti igényével ellentétesen - a **S** Városi Bíróságon P.20.859/2004. számon folyamatban volt perben az adásvételi szerződés létrejöttét állította, a színleltséget vitatta. Szavahihetősége ezen ellentmondás miatt megdőlt, így előadásának csak azon részét értékelte a bíróság,

ami az I. rendű alperes és a II. rendű felperes előadásával, a per egyéb adataival összhangban állt.

Elsősorban az I. rendű alperesi előadás alapján állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű felperesnek gyorsan volt szüksége pénzre, ennek alapján a felperesek részéről a perbeli ingatlan átruházására irányuló szándék, míg az I. rendű alperesben az ingatlan megvételére és vételár fizetési kötelezettségre irányuló szándék kialakult.

A felperesi érveket sorra véve az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy az adásvételi szerződés létrejöttének nem feltétele a szerződés teljesítése. 15.000.000 forint összegű részében a vételár teljesítése ugyan nem történt meg, de a 9.000.000 forint összegű kölcsönből az I. rendű alperes a vételárrész fizetési kötelezettségének eleget tett. A felperesek nem jelöltek meg semmilyen jogszabályi rendelkezést, tilalmat vagy korlátozást, melynek kijátszására irányult volna a szerződésük, a vételár kölcsön felvételével történő teljesítését jogszabály nem zárja ki.

A jogerős ítélet szerint a megállapodás fedezetelvonó volt, de ehhez a törvény az érvénytelenségen kívüli más következményt, a relatív hatálytalanságot fűzi. A pénzügyi fedezet előteremtése céljából történő értékesítés nem minősül erkölcsileg elfogadhatatlannak. Valós szerződési akaratra utal, hogy a felperesi nyilatkozat szerint az ajándékozás szándéka egyik felperest sem vezette, a II. rendű felperes nyilatkozata szerint a vételárból őt illető részből nem mondott le, míg az I. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy a 15.000.000 forint vételár teljesítése szándékában áll. A felek titkos fenntartása, rejtett indoka az érvényesség szempontjából közömbös.

Az ítélet ellen, a kereset teljesítése érdekében a felperesek fellebbeztek. Továbbra is elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy a szerződés létre sem jött. Másodlagosan hivatkoztak a szerződés semmisségére a Ptk.207.§ (6) bekezdése, a Ptk.200.§ (2) bekezdése alapján, állítva, hogy a szerződés színlelt, jogszabály megkerülésével kötötték, illetve a jóerkölcsbe ütközik.

Hivatkoztak a Ptk.365.§ (1) bekezdésére, miszerint 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. A felperesi álláspont szerint ezen jogszabályi kitételek közül egyetlenegy sem valósult meg, így a szerződés létre sem jött.

Fenntartották az elsőfokú eljárásban kifejtett érvénytelenségi álláspontjukat; a jogszabály megkerülését abban látták, hogy nem adásvétel kiváltása, hanem kizárólag kölcsön felvétele érdekében kötöttek szerződést, a jóerkölcsbe ütközést pedig színleléssel vélték megvalósultnak, hivatkozva arra, hogy a társadalom értékítélete elutasítja a valós joghatás kiváltására nem irányuló szerződést.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Rámutatott, hogy a felperesek minden valóságálapot nélkülöző fellebbezése kizárólag a per tárgyát képező ingatlan árverésen történő értékesítésének elodázására irányul.

A III. rendű alperes is az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, kiemelve, a felperesek az okirati bizonyítékok ellenére állítják, hogy a vételár megfizetése nem történt meg. Egyértelmű, hogy legalább részben történt vételárfizetés, miután az ingatlan tehermentesítése szerződésszerűen megtörtént és a banki kölcsönből fizetett vételárrész kifizetése is megtörtént.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a helyesen megállapított tényállásból érdemben is helytállóan következtetett a kereset megalapozatlanságára. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által kifejtett indokokkal maradéktalanul egyetért, azokat megismételni nem kívánja.

A fellebbezésben foglaltakkal kapcsolatosan utalni kíván arra a másodfokú bíróság, hogy az adásvételi szerződés létrejöttét illetően a Ptk.205.§ (1) bekezdésébe foglaltan kötelmi jogunk a konszenzuál és nem a reálszerződés elvén áll. Alapvető jogelv, hogy a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével létrejön és ezáltal a Ptk.198.§ (1) bekezdése alapján a szolgáltatás teljesítésére kötelezettség, a szolgáltatás követelésére jogosultság keletkezik. A szerződés létrejötte és teljesítése tehát egymástól elkülöníthetőek; ha mégis egybeesnek (jellemzően a mindennapi élet csekélyebb jelentőségű szerződéseivel), a teljesítés akkor sem önmagában, hanem mint a szerződési akarat hallgatolagos kifejezése eredményez kötelmet.

A felperesek saját hivatkozásuk szerint a színleléssel kerültek a társadalom értékítéletével összeütközésbe. A színleltetés azonban speciális érvénytelenségi ok, így megvalósulása akkor sem eredményez a Ptk. 200.§ (2) bekezdése szerinti, jóerkölcsbe ütközés miatti érvénytelenséget, ha egyébként az ilyen tevékenység negatív megítélésű.

A felperesek érdemi mérlegelést kívánó érvénytelenségi hivatkozása így a színleltetésben összpontosult, ebben a körben pedig az elsőfokú bíróság a szerződő felek személyes előadásaiból helyesen következtetett vissza a szerződéskötéskor fennállt ügyleti akaratuk ténylegességére. A valós ügyleti akarat kialakulását motiváló körülmények az elsőfokú bíróság helyes felismerése szerint az érvényességre semmilyen formában nem hatottak ki.

A másodfokú bíróság a fentiekre figyelemmel az elsőfokú ítéletet a Pp.253.§ (2) bekezdésének első fordulója alapján, a Pp.254.§ (3) bekezdésére utalással helybenhagyta.

A felperesek a fellebbezési eljárásban pervesztesek lettek, így a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján kötelesek megfizetni a II. és III. rendű alperesek másodfokú eljárásban felmerült költségét, amelynek összegét a bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján az ügy egyszerűbb megítélésére figyelemmel

mérsékelt összegben állapította meg. Az I. rendű alperesnek a másodfokú eljárásban költsége nem merült fel, így arról rendelkezni nem kellett.

A feljegyzett fellebbezési illetéket a felperesek teljes személyes költségmentességére figyelemmel Kmr. 14.§- a alapján az állam viseli.

P é c s , 2013. október 17.

dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó bíró, dr. Vogycska Petra s.k. bíró