

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítéltábla a dr. Németh Sándor pártfogó ügyvéd által képviselt "A" **felperesnek** dr. Kiss Endre ügyvéd által képviselt "B" **I.r.**, dr. Keszthelyi Csaba ügyvéd, mint kirendelt ügygondnok által képviselt "C" **II. r.**, az ismeretlen helyen tartózkodó - dr. Keszthelyi Csaba ügyvéd, mint kirendelt ügygondnok által képviselt - "D" **III.r.**, a dr. Orbán György ügyvéd által képviselt "E" **IV.r.** és az "F" Bank **V.r.** **alperesek** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Veszprém Megyei Bíróság 2007. április 16. napján kelt 3.P.21.582/2005/35. sorszám alatti ítéletével szemben a felperes által 37. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit részben és akként változtatja meg, hogy kötelezi az I.r. alperest arra, hogy a II.r. alperessel egyetemlegesen 15 napon belül fizessen meg a felperesnek az elsőfokú ítéletben a II.r. alperest marasztaló rendelkezésben meghatározott tőkeösszeget és járulékait.

A felperest az I.r. alperes javára perköltségben marasztaló, valamint a pártfogó ügyvéd munkadíjára vonatkozó rendelkezéseket mellőzi, kötelezi az I., II. és III.r. alpereseket, hogy fizessenek meg az államnak egyetemlegesen az APEH Nyugat-dunántúli Regionális Igazgatósága Illeték Főosztálya felhívásában írtak szerint 327.600,- (Háromszázhuszonhétezer-hatszáz) Ft feljegyzett kereseti illetéket, az ezt meghaladóan feljegyzett 92.400,- (Kilencvenkettőezer-négyszáz) Ft kereseti illetéket a Magyar Állam viseli.

Kötelesek megfizetni továbbá az I., II., és III.r. alperesek egyetemlegesen a felperes pártfogó ügyvédjének (Dr. Németh Sándor ügyvéd,) 15 napon belül 360.000,- (Háromszázhatvanezer) Ft első- és másodfokú pártfogó ügyvédi munkadíjat.

Ezt meghaladóan az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Köteles az I.r. alperes megfizetni az államnak az APEH Nyugat-dunántúli Regionális Igazgatósága Illeték Főosztálya felhívásában írtak szerint 327.600,- (Háromszázhuszonhétezer-hatszáz) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket, az ezt meghaladóan feljegyzett 92.400,- (Kilencvenkettőezer-négyszáz) Ft fellebbezési illetéket a Magyar Állam viseli.

Kötelezi az ítéltábla a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a IV.r. alperesnek 60.000,- (Hatvanezer) Ft másodfokú perköltséget.

A fentieket meghaladóan a felek maguk kötelesek viselni a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott - kijavított - ítéletében kötelezte a II.r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 5.163.395.- Ft-ot és ennek 2004. szeptember 1. napjától járó késedelmi kamatát, 575.000.- Ft-ot és ennek 2006. december 15-től járó késedelmi kamatát, valamint 2007. május 1-től a vételárhátralék kifizetéséig havonta 25.000.- Ft-ot. Kimondta, hogy III.r. alperes a II.r. alperestől való behajthatatlanság esetén tartozik megfizetni a felperesnek a II.r. alperest terhelő marasztalási összeget, ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. és IV.r. alpereseknek 15 napon belül 300.000. - 300.000.- Ft + áfa ügyvédi díjat, a pártfogó ügyvéd díját 12.000.- Ft-ban, költségét 4.400.- Ft-ban, a II-III.r. alperesek ügygondnokának díját 50.000.- Ft-ban állapította meg és megkeresni rendelte a Gazdasági Hivatalt a pártfogó ügyvéd díjának és költségének, valamint az ügygondnok díjának kiutalása iránt. Kimondta, hogy az eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítéleti tényállás szerint a felperes kizárólagos tulajdonában állt a "G" helység hrsz-ú, természetben a "G" helység,szám alatti lakásingatlan, melyet jelzálogjog és végrehajtási jog terhelte. 2004. június 23. napján a felperes megbízta a III.r. alperes által képviselt II.r. alperest, hogy az ingatlant 7 millió Ft vételárért értékesítse, egyidejűleg részére a közösen megtekintett házas ingatlant megfelelő felújítással megvásárolja.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint I.r. alperes a III.r. alperesnek befektetési céllal 10,5 millió Ft-ot adott át. Az I.r. alperes 2004. július 1. napján "H" ügyvédnél aláírta az adásvételi szerződést, mely szerint 7 millió Ft-ért vásárolta meg az ingatlant a felperestől, 800.000.- Ft foglalóként került átadásra, ugyanakkor ténylegesen a felperes részére a szerződés aláírásakor nem történt kifizetés, hanem

III.r. alperes egyenlítette ki a felperest az ingatlan vonatkozásában terhelő 623.251.- Ft adósságot. A tehermentesítést követően az I.r. alperes tulajdonjoga bejegyzésre került.

IV.r. alperes a perbeli ingatlan megtekintését követően 2004. július 12. napján 7,5 millió Ft vételárért megvásárolta I.r. alperestől a lakást, a birtokbaadás 2004. szeptember 20-án történt meg. V.r. alperestől hitelt vett fel, ennek átutalását követően egyenlítette ki a vételárat.

A III.r. alperessel szemben jelentős értékre elkövetett csalás büntetnének alapos gyanúja miatt indult nyomozást aRendőrkapitányság felfüggesztette, mert III.r. alperes külföldre, ismeretlen helyre távozott.

A felperes és családja az ingatlanból kiköltöztek, bérleti szerződés alapján gondoskodtak saját elhelyezésükről. A bérleti díjat és a rezsiköltséget 356.354.- Ft összegben a III.r. alperes

a felperest illető vételárból fizette meg, továbbá elismervények kíséretében átadott a felperesnek még 1.040.000.- Ft-ot, azonban a megbeszéltekkel ellentétben a felperes javára nem vásárolt ingatlant. Megállapította a megyei bíróság, hogy a felperesnek mindösszesen 2.019.605.- Ft került a vételárból teljesítésre. A későbbiekben II., illetőleg III.r. alperes az albérlési díjakat már nem fizette, a lakás vételárával nem számolt el.

Az elsőfokú bíróság ítélete jogi indokolásában kiemelte, hogy a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy I.r. alperes őt megtévesztette, illetve a II. és III.r. alperesek megtévesztő magatartásáról I.r. alperes tudott, vagy arról tudnia kellett. mindezt azonban nem tudta bizonyítani. Kereseti állításával szemben személyes meghallgatása során úgy nyilatkozott, hogy tudta, vevőként az I.r. alperes és nem a IV.r. alperes szerepel a szerződésben. Az adásvételi szerződés, valamint az ügyvéd tanúvallomása szerint is a felperes jogi tájékoztatást kapott, a szerződést előtte felolvasták.

A bíróság kifejtette, hogy önmagában az a körülmény, hogy I.r. alperes üzleti befektetés céljából vásárolta az ingatlant, nem alapozza meg a szerződés érvénytelenségét. A fentiekre figyelemmel az I.r. alperessel kötött felperesi adásvételi szerződés nem érvénytelen. I.r. alperes a vételárat a II. és III.r. alperesnek megfizette, akikkel a felperes olyan tartalmú megállapodást kötött, hogy a vételárból tartozásait rendezzék, illetőleg ingatlant vásároljanak.

I.r. alperes tulajdonosként értékesítette az ingatlant, a IV.r. alperes az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerezte meg a tulajdonjogot.

A felperes a IV.r. alperes rosszhiszeműségét nem tudta alátámasztani, így a szerződés érvénytelenségére, illetőleg hatálytalanságára történő hivatkozása nem áll helyt.

A bíróság a vételárral kapcsolatos - okiratokkal igazolt 5.160.395.- Ft összegű - elszámolási igény és a szerződésszegés következtében keletkezett kártérítési követelés körében előterjesztett másodlagos keresetet a II-III.r alperesekkel szemben alaposnak ítélte. Utóbbival kapcsolatban rámutatott, hogy a megbízási szerződéssel ellentétben nem történt meg a felperes javára ingatlan vásárlása, a Ptk.318.§. /1/ és a 339.§. /1/ bekezdése alapján a vételárhátralék kiegyenlítéséig terjedő időre tehát a bérleti díjnak (25.000,- Ft/hó) megfelelő összegű felperesi kárigény megalapozott.

A 2006. évi IV. törvény 108.§-ában írtakra figyelemmel a bíróság kifejtette, hogy a III.r. alperes felelőssége mögöttes, így az I.r. (helyesen II.r.) alperestől való behajthatatlanság esetén áll fenn a fizetési kötelezettsége.

A kifejtettek alapján I., IV. és V.r. alperesek vonatkozásában a kereset a megyei bíróság elutasította, így a Pp.78.§. /1/ bekezdésében foglaltak szerint I. és IV.r. alperesek javára perköltség megfizetésére kötelezte a felperest, az egyéb perköltségről pedig a felperes személyes költségmentességét is figyelembe véve határozott.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását, az adásvételi szerződések érvénytelenségének, illetve - az I. és IV.r. alperesek közötti szerződés fedezetelvonó jellegére tekintettel - relatív érvénytelenségének megállapítását, és az eredeti állapot helyreállítását kérte. Másodlagosan az I.r. alperest is kérte kötelezni a vételárhátralék és járulékai, az 575.000.- Ft és járulékai és a havi 25.000.- Ft megfizetésére.

Fellebbezése szerint a bíróság nem értékelte kellő körültekintéssel azt a tényt, hogy IV.r. alperes még abban az időpontban tekintette meg az ingatlant, amikor a felperes benne lakott.

Nem értékelte, hogy I.r. alperes nem is lépett az ingatlan birtokába, részéről valódi üzleti szándék nem állt fenn, csak pénzt akarta befektetni. A IV.r. alperes rosszhiszemősége kérdésében nem hagyható figyelmen kívül a IV.r. alperes édesanyjának és I.r. alperesnek az előszerződése, amely néhány nappal az I. és IV.r. alperes közti szerződés megkötése előtt keletkezett. A két megállapodás között lényeges tartalmi eltérések vannak, az eltérésekre azonban az alperesek nem tudtak megnyugtató választ adni.

Vitatta azt az ítéleti megállapítást, hogy az I.r. alperes a vételárat megfizette. A 10,5 millió Ft-nak III.r. alperesnek - befektetési céllal, haszon reményében - történő állítólagos átadása nem tekintethető az I.r. alperes és felperes közötti szerződés teljesítésének. Az I.r. alperes a III.r. alperessel szerződéses viszonyban állt, mely megbízási szerződés és a bizományosi szerződés elemeiből állott. A Ptk.350.§. /1/ bekezdésére figyelemmel a megbízott által ilyen minőségben okozott kárért a károsult harmadik személlyel szemben a megbízó a megbízottal egyetemlegesen felelős. I.r. alperes a felperessel szemben nem hivatkozhat arra, hogy a vételárat megfizette, csak a III.r. alperes nem teljesített, ugyanis a megbízottja mulasztásáért ő tartozik felelősséggel.

Előadta, hogy az I. és IV.r. alperesek javára megítélt perköltséget eltúlzottnak tartja. Indítványozta, hogy az I.r. alperes vonatkozásában az ítélet tábla a perköltség viselése alól fentiekre figyelemmel a felperest mentesítse, ugyanakkor IV.r. alperes vonatkozásában a perköltséget szállítsa le.

I.r. és IV.r. alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az ítélet helybenhagyását kérték. IV.r. alperes hangsúlyozta, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tulajdonostól, jóhiszeműen, ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot, nem volt tudomása a felperes és III., illetve II.r. alperes között létrejött háttér-megállapodásokról, és annak gyanúja sem merült fel, hogy a felperes I.r. alperestől még követelhetné a vételárat, hisz per-, teher- és igénymentesen vásárolta meg az ingatlant. Az sem merülhetett tehát fel benne, hogy a szerződéssel a kielégítés alapját vonja el. A fedezetelvonó szerződés megállapíthatóságának előfeltétele a rosszhiszemőség, vagy az ingyenesség. Alaptalannak minősítette a perköltséget érintő fellebbezést is.

A felperes fellebbezése az alábbiak szerint részben alapos.

A megyei bíróság lefolytatta a szükséges bizonyítási eljárást, a beszerzett peradatok megfelelő mérlegelésével állapította meg, hogy az I.r. alperessel és az I. és IV.r. alperes által kötött szerződések nem érvénytelenek és utóbbi nem fedezetelvonó szerződés. Nem nyert ugyanis bizonyítást, hogy I.r. alperes a felperest megtévesztette, illetve a II., illetve III.r. alperesek megtévesztő magatartásáról tudott. A felperes személyes nyilatkozatából az is megállapítható, hogy a szerződés aláírását megelőzően tudomására jutott, hogy I.r. alperes lesz a vevő, de ennek nem tulajdonított különösebb jelentőséget.

Az I.r. alperes valóban nem akarta az ingatlant hosszú ideig megtartani, ezzel együtt azonban - annak érdekében, hogy a várható nyereség fejében majd tovább értékesíthesse - fennállt tulajdonszerzési szándéka. IV.r. alperes okirattal igazolta a vételár I.r. alperesnek való megfizetését, a szerződéskötéskor I.r. alperes tehermentes tulajdonjogát tanúsította az ingatlan-nyilvántartás. Rosszhiszemősége - mely a felperes és az I.r. alperes közti szerződés

érvénytelensége esetén az eredeti állapot helyreállítását, illetve az I. és IV.r. alperesek közötti szerződés fedezetelvonó jellegének megállapítását lehetővé tenné - nem nyert bizonyítást. Mindezekre tekintettel tehát a megyei bíróságnak a felperes elsődleges kereseti kérelmét elutasító ítéleti rendelkezése helyes.

Az elsőfokú bíróság a peradatok részbeni - különös tekintettel az I.r. alperes személyes nyilatkozatára - nem megfelelő értékelése folytán tévesen állapította meg, hogy az I.r. alperes a vételárat megfizette, és az erre alapított téves jogi álláspontja folytán utasította el a felperes I.r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelmét. Az I.r. alperest a felperessel kötött szerződés alapján, a Ptk. 277. §. (1) bekezdésében írtakra figyelemmel az a kötelezettség terhelte, hogy a meghatározott teljesítési határidőben az eladó kezeihez fizesse meg a vételárat. A felperes és az I.r. alperes a szerződés aláírásakor együttesen nem voltak jelen, egymást személyesen nem ismerték, így a felperes szóban sem adhatott az I.r. alperesnek a teljesítés módját illetően a szerződésben foglaltaktól eltérő rendelkezést. Az I.r. alperes személyes nyilatkozatai (P.21.582/2005/19. számú jegyzőkönyv és Pf.6. számú jegyzőkönyv) azt bizonyítják, hogy I.r. alperes előtt a II., illetőleg III.r. alperesek nem a felperes megbízottjaként jelentek meg az ügyletben, az I.r. alperes a szerződés megkötését megelőzően nem tudott arról, hogy az eladó és II., III.r. alperesek között bármiféle megbízási viszony állna fenn, erről csupán jóval a szerződéskötést követően értesült a szerződést ellenjegyző ügyvédtől, akkor, miután III.r. alperes „eltűnt”. Az I.r. alperes személyes nyilatkozata szerint is nem a perbeli szerződésre tekintettel, hanem jóval korábban adott 10,5 millió Ft-ot a II.r. alperesnek, mégpedig befektetési célzattal, hogy különböző ügyletek során ezen összeg rendelkezésére álljon. Ezzel a magatartásával nyilvánvalóan nem a felperessel kötött szerződésből eredő vételár-fizetési kötelezettségét teljesítette. Azzal, hogy később a II.r. alperesnek befektetési céllal átadott összegből rendelte el a vételár teljesítését, az I.r. és a II.r. alperes között - a szerződésből fakadó vételár-fizetési kötelezettség teljesítésére irányuló - megbízási jogviszony jött létre. A vételárhátralék teljesítése körében tehát a II.r. alperes az I.r. alperes megbízottjaként járt el, így I.r. alperes nem védekezhet eredménnyel azzal, hogy a II.r. alperes részére rendelkezésére bocsátotta a szükséges összeget. Az I.r. alperes a Ptk. 315. §-a értelmében a szerződés teljesítése körében felelős a II.r. alperes magatartásáért. A fentiekre figyelemmel az elsőfokú ítéletben foglalt állásponttal szemben megállapítható, hogy az I.r. alperes a vételárhátralék fizetési kötelezettségének maradéktalanul - a felperes 5.160.395,-Ft-os követelése erejéig - nem tett eleget. Ennek - és a Ptk. 301. §. (1) bekezdésében meghatározott kamatainak megfizetésére a Ptk. 300. §. (1) bekezdés első fordulata alapján köteles.

A felperes az I.r. alperes szerződésszegése következtében bérlakásba kényszerült, a bérleti díj összegének megfelelő kárára a Ptk. 318. §. (1) bekezdése, a Ptk. 339. §. (1) bekezdése alapján igényt tarthat, megfizetésére a Ptk. 350. §. (1) bekezdése értelmében az I. és II.r. alperesek egyetemlegesen kötelesek.

Az ítéletábra nem látta indokoltnak a IV.r. alperes javára megállapított elsőfokú perköltség leszállítását, e tekintetben az ítéletábra kiemeli, hogy a megyei bíróság által megállapított perköltség nem éri el a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (2) bekezdés a.) pontjában meghatározott értéket, mérséklésére a (6) bekezdésben írtak alapulvételével sincs mód. Az ezirányú felperesi fellebbezési kérelem tehát alaptalan.

A fentiekre tekintettel a II. és III.r. alpereseket jogerősen marasztaló ítéleti rendelkezést nem érintve az ítélőtábla a Pp. 253. §. (2) bekezdés második fordulata szerint a megyei bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta, az I.r. alperest marasztalta a vételárhátralék és az okozott kár, valamint járulékai megfizetésére.

Ennek folytán szükségessé vált az elsőfokú ítélet perköltséggel kapcsolatos rendelkezéseinek részbeni megváltoztatása, a felperes az I.r. alperessel szemben 78 %-os arányban (a másodlagos kereseti kérelme tekintetében) pernyertes lett, ennek figyelembevételével a Pp. 81. §. (1) bekezdése alapján határozott az ítélőtábla az első- és másodfokú perköltség viseléséről.

A másodfokú bíróság a Pp. 253. §. (3) bekezdés utolsó mondatában írtakra figyelemmel - a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül eljárva - kötelezte az alpereseket a felperes személyes költségmentessége folytán előlegezett kereseti és fellebbezési eljárási illeték pervesztességük arányában való megfizetésére, míg a fennmaradó feljegyzett illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §. (1) bekezdése és 14. §-a értelmében a Magyar Állam viseli.

A felperes az I., II. és III.r. alperesekkel szemben túlnyomórészt pernyertes lett, így a képviselőjében eljáró pártfogó ügyvéd javára az I., II. és III.r. alperesek kötelesek a 7/2002. (III.30.) IM rendelet 5. §. (3) bekezdésében foglaltak szerint alkalmazandó 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (2) bekezdés a.) pontja, (5) bekezdése, valamint a (6) bekezdése szerint - a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányosan - megállapított első- és másodfokú ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére.

A felperes a IV.r. alperessel szemben eredménytelenül fellebbezett, így a Pp. 78. §. (1) bekezdése értelmében köteles részére megfizetni a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (2) bekezdés a.) pontja, (5) bekezdése, valamint a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányosan a (6) bekezdésben írtak szerint 50.000,-Ft + ÁFA összegben megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

ör, 2008. január 16. napján

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

. Maurer Ádám sk.. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó:

Az ügy tömör összefoglalása:

Valós tulajdonszerzési akaraton nyugszik - ezért érvényesen létrejöttek minősül - az az adásvételi szerződés, mellyel a vevő nem hosszú időtartamra kíván ingatlantulajdont szerezni, ugyanakkor tulajdonszerzési szándéka annak érdekében áll fenn, hogy a megszerzett tulajdonjogot a várható nyereség fejében mielőbb továbbértékesítse.

A szerződést kötő fél a szerződés teljesítése körében kötelezettsége teljesítéséhez igénybe vett megbízottja magatartásáért felelősséggel tartozik.

A megbízó egyetemlegesen felel a megbízottja által ilyen minőségben harmadik személynek okozott károkért.

Alkalmazott jogszabályok: Ptk. 205. §., 207. §., 315. §., 350. §.