

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.21.444/2012/27/II.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Vasi Gizella Szilvia ügyvéd (fél címe 1) által képviselt **felperes neve,„f.a.”** (felperes címe) felperesnek – a dr. Kovács Attila ügyvéd (**alperesi jogi képviselő címe**) által képviselt **I.rendű alperes neve (I. rendű alperes címe)** I. rendű és **II.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe)** II. rendű alperesek ellen **szerződés érvénytelenségének megállapítása** iránt indult perében a Székesfehérvári Törvényszék 2012. április 6. napján meghozott 7.P.21.352/2011/18. számú ítélete ellen az alperesek 19. és 22. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen a felperesnek 15 napon belül 200.000 (kétszázezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget és az államnak külön felhívásra 1.600.000 (egymillió-hatszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes többször módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a felek között 2003. december 11. napján kelt adásvételi szerződés semmis, színlelt szerződés, valójában a 2002. október 18. napján kelt szerződéssel azonos tartalmú szerződést leplez. Az adásvételi szerződéstől való elállása folytán kérte az eredeti állapot helyreállítását, ennek keretében a felek közötti elszámolást akként, hogy a bíróság állapítsa meg, nem tartozik az alpereseknek 20 millió forint vételárrész visszafizetésével, és kérte az alperesek javára bejegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlését az ingatlan-nyilvántartásból. Emellett az alperesek egyetemleges kötelezését kérte a 2004. január 1-től 2009. július 31-ig tartó időszakra 15.201.639 forint bérleti díj, illetve használati díj és járulékai, valamint az alperesek helyett kifizetett gázdíj összegének megfelelő7.130 forint kártérítés és járulékai megfizetésére.

Az I. és II. rendű alperes érdemi védekezése a kereset elutasítására irányult. Tagadták a szerződés színleltségét, állították, hogy a felperesnek a szerződés alapján 22.500.000 forintot megfizettek. Állították, hogy a perbeli ingatlan művelési ága tekintetében tévedésben voltak, ezért a szerződést kifogásként megtámadták. A szerződés érvénytelenségének megállapítása esetére 25.000.000 forintra tartottak igényt, mely összeg erejéig beszámítási kifogással éltek.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes a felek által 2003. december 11. napján kötött adásvételi szerződés kapcsán nem tartozik visszafizetni az alpereseknek 20.000.000

forint vételárrészt, azt az alperesek nem fizették meg a felperesnek. Törölni rendelte az ingatlan adásvételi szerződés alapján az **helység** belterület ingatlan ½ részére az I. rendű alperes javára, további ½ részére a II. rendű alperes javára tulajdonjog fenntartással történt eladás tényére vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzést. Rendelkezett a Bicskei Körzeti Földhivatal megkereséséről a változás átvezetése iránt azzal, hogy a felmerülő eljárási díjat a felperes viseli. Kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 13.916.829 forintot és ezen összegből 13.400.000 forint után 2007. március 15-től, **516.829** forint után 2005. október 27-től a kifizetés napjáig minden naptári félév teljes idejére a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, továbbá 450.000 forint perköltséget. Kötelezte a felperest 243.000 forint, az alpereseket pedig egyetemlegesen 657.000 forint kereseti illeték állam javára történő megfizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság a perben szolgáltatott bizonyítékok mérlegelését követően megállapította, hogy a felek közötti adásvételi szerződés a vételár vonatkozásában sem színlelt, az érvényesen létrejött. Megállapította továbbá, hogy az alperesek nem tudták bizonyítani azon állításukat, hogy az ingatlan vételárából 20.000.000 forintot megfizettek. A vételárból tehát csak a felperes által elismert 2.500.000 forint foglalt megfizetésére került sor. Az alperesek megtámadási kifogása pedig alaptalan volt. Ebből következően a felperes az adásvételi szerződésben kikötött jogával élve jogosult volt az alperesek fizetési kötelezettségének elmulasztása miatt a szerződéstől elállni. A felperes jogszerű elállása a Ptk. 320. §-ának (1) bekezdése szerint a szerződést felbontotta, melyre tekintettel a Ptk. 319. §-ának (3) bekezdése alapján a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal megszűnt, és a felek által teljesített szolgáltatások visszajártak. Az elszámolás körében a felperes kereseti kérelmének megfelelően megállapította, hogy a felperes 20.000.000 forintot nem tartozik visszafizetni az alpereseknek, és az 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdés c) pontja és a 26. § (8) bekezdése alapján az alperesek javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének törléséről rendelkezett. Az alperesek 2004. január 1-jétől június 30-ig mint bérlők laktak az ingatlanban, ezért az elsőfokú bíróság a bérleti szerződésben írt havi 200.000 forint bérleti díj egyetemleges megfizetésére kötelezte őket. Az alperesek a bérleti szerződés megszűnését követően sem hagyták el az ingatlant, így az 1993. évi LXXVIII. tv. (Ltv.) 20. §-ának (1) bekezdése alapján a lakbérrel egyező összegű használati díj fizetésére voltak kötelesek. A felperes azt, hogy ennél magasabb összegű használati díj követelésére lenne jogosult, szakértői bizonyítással nem bizonyította, ezért a megítélt használati díjat meghaladó keresetét az elsőfokú bíróság elutasította. A felperes a perben sikerrel bizonyította, hogy a kizárólag az alperesek által használt helyiségre kiszámlázott, összesen **517.130** forint gázdíjat az alperesek helyett megfizetett. A felperes ezért ezen összeget a Ptk. 318. §-a, 339. § (1) bekezdése alapján jogosult volt kártérítésként érvényesíteni. A felperes kára a gázdíj kifizetésével merült fel. A kárigény érvényesítése az 5 éves elévülési időn belül történt, ezért az alperesek elévülési kifogása is alaptalan volt.

Az I. és a II. rendű alperesek fellebbezése az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatására irányult. A megállapítási és marasztalási kereset teljes elutasítását kérték, az ítélet ingatlan-nyilvántartási feljegyzés törlésére vonatkozó rendelkezését azonban tudomásul vették. A 13.400.000 forint és járulékai megfizetésére irányuló keresetet kizárólag az általuk megfizetett 20.000.000 forint vételár részlet beszámítására tekintettel, az **516.829** forint és járulékai iránti keresetet pedig annak elévülése miatt kérték elutasítani.

Arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában nem adott számot arról, hogy az átvételi elismervény ügyleti tanújának vallomását miért nem fogadta el a vételár részlet átadása, valamint az elismervény aláírása tekintetében, amikor a tanú mindezekre határozottan nyilatkozott. A 20.000.000 forint vételár részlet 2003. december 19-i megfizetését bizonyította a 2004. május 24-

én kelt adásvételi szerződés módosítás is, hiszen ha a 20.000.000 forint megfizetése nem történik meg, nyilvánvalóan erre vonatkozóan is tartalmazott volna rendelkezést, mert ebben az esetben nem csak 22.500.000, hanem 42.500.000 forintot kellett volna megfizetniük. Szintén lényeges bizonyítéknak tartották a 43. számú tárgyalási jegyzőkönyv szerint az eljárás részévé tett, 2008. július 28-án kelt APEH határozatot, amely tényként állapította meg, hogy a II. rendű alperes a 2003. december 11. napján vásárolti ingatlanért 2003. november 11. napján 2.500.000 forint foglalót, majd 2003. december 19. napján további 20.000.000 forint vételárat az eladónak megfizetett. Az elsőfokú bíróság ez utóbbi bizonyíték értékelését ítéletében mellőzte, és nem adta indokát annak, hogy a többi bizonyítékkal is összevetve, miért tart egy kizárólag a felperes előadásaként értékelhető írásszakértői véleményt alkalmasnak arra, hogy a fénymásolt átvételi elismervény valódiságát kétségessé tegye. E vélemény kizárólag az egyik aláírás halványságára alapoz, és egyúttal kijelenti, hogy bármiféle hamisítás csak az eredeti példány vizsgálata alapján lenne igazolható. Álláspontjuk szerint a fellebbezésben felsorolt bizonyítékoknak a Pp. 206. § (1) bekezdésében írtaknak megfelelő mérlegelése esetén bizonyított, hogy az alperesek a 20.000.000 forint vételár részletet is megfizették a felperesnek. Állították, hogy a felperes közüzemi díj követelése elévült, figyelemmel arra, hogy a peres felek jogviszonyában a felperesnek a közüzemi díjakat a számlák esedékességétől volt joga követelni, ezért az elévülést ettől az időponttól kell számítani. Mivel a számlákat a szolgáltató 2003. december 23-án és 2004. március 24-én bocsátotta ki, ezért a felperes gázdíj követelése a 2011. január 14-i kereset módosításáig elévült.

A felperes fellebbezési ellenkérelme tartalma szerint az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Az elsőfokú ítéletnek a semmisség megállapítása iránti keresetet, valamint a marasztalási keresetet 1.284.810 forint összegben elutasító, továbbá a törlési keresetnek helyt adó rendelkezései az 1952. évi III. törvény (Pp.) 228. §-ának (4) bekezdése alapján fellebbezés hiányában jogerőre emelkedtek, ezért a másodfokú bíróság kizárólag az elsőfokú ítélet fellebbezéssel támadott rendelkezéseit bírálta felül.

Az I. és a II. rendű alperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a per eldöntéséhez szükséges mértékben lefolytatta. A tényállást a bizonyítási eljárásnak megfelelően helyesen állapította meg. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és annak indokaival is maradéktalanul egyet értett, ezért azokat a Pp. 254. §-ának (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján nem ismétli meg. A fellebbezésre tekintettel csupán a következőket emeli ki.

A Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján az alpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy a 20.000.000 forint vételárrészletet a felperesnek átadták. Az elsőfokú bíróság a peres felek által e körben szolgáltatott bizonyítékokat ellentmondástól mentesen, okszerűen értékelte, mérlegelése során logikai hibát nem vétett. Megfelelő jelentőséget tulajdonított annak, hogy az alperesek 2004. július 21-én kelt levelükben a szerződés felbontása esetére a foglaló kétszeresét követelték vissza, a 20.000.000 forint vételár részletről azonban említést sem tettek. Kellő jelentőséget tulajdonított annak is, hogy a pénzösszeg átvételét igazoló elismervény fénymásolatának meglétére adott alperesi magyarázat az általános élettapasztalat alapján nem volt hihető. A másodfokú bíróság kiemeli, hogy átvételi elismervény ügyleti tanújának vallomásával és a II. rendű alperes előadásával szemben a felperes – házastársának és ügyvédjének vallomásával megerősített – előadása logikus, ellentmondásoktól mentes és hihető volt, melyet teljes mértékben alátámasztott az a tény, hogy az alperesek a hónapok óta halmozódó bérleti díj tartozásukat sem tudták kiegyenlíteni, bár annak havi összege elenyésző volt az állítottan megfizetett vételár részlethez képest. A másodfokú bíróság

rámutat arra is, hogy sem az I., sem a II. rendű alperes nem tett a perben arra nyilatkozatot, hogy a 20.000.000 forinthez honnan és miként jutottak.

Helytállóan járt el az elsőfokú bíróság, amikor a bizonyítékok között nem vette figyelembe az alperesek által részlegesen bemutatott APEH határozatot, figyelemmel arra, hogy azt az alperesek teljes terjedelmében nem bocsátották a bíróság rendelkezésére, és az adótitok alóli felmentést sem adták meg.

Alapítván hivatkoztak az alperesek mind az elsőfokú eljárás során, mind a fellebbezésükben arra, hogy a felperes gázdíj követelése, annak elévülése miatt nem érvényesíthető. A peres felek az ingatlan adásvételi szerződés X. pontjában visszautaltak az alperesek cégével kötött bérleti szerződésre, ebből pedig az következett, hogy e bérleti szerződés rendelkezéseit a közöttük ténylegesen fennálló használati jogviszonyra alkalmazni rendelték. A bérleti szerződés 3. pontja szerint a bérleményre eső gázdíjat a bérlő viseli. E rendelkezést a Ptk. 207. §-ának (1) bekezdése alapján csak úgy lehetett értelmezni, hogy a gázdíjat az alpereseknek közvetlenül a szolgáltató felé kell megfizetniük. Mivel e kötelezettségüknek nem tettek eleget, a szerződést megszüntették, így a felperes az alperesek szerződésszegése folytán megfizetett gázdíjat a kifizetés időpontjától kezdődően alappal követelte az alperesektől (Ptk. 298. § a) pont, 299. § (1) bekezdés, 360. § (1) bekezdés). Helyesen, a Ptk. 326. § (1) bekezdésének megfelelően határozta meg ezért az elsőfokú bíróság az elévülés kezdő időpontját, és a Ptk. 324. § (1) bekezdése értelmében helyesen döntött arról is, hogy a felperes gázdíj követelése, annak bíróság előtti érvényesítéséig nem évült el.

Mindezekre tekintettel a fellebbezésben előadottak sem voltak alkalmasak arra, hogy a másodfokú bíróság a bizonyítékoknak az elsőfokú bíróság meggyőződésén alapuló elbírálásától eltérjen (Pp. 206. § (1) bekezdés), és a bizonyítékok helyes értékelésén nyugvó érdemi döntését megváltoztassa. A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

Az alperesek fellebbezése eredménytelen volt, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a és a 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte őket a felperes jogi képviselével felmerült másodfokú perköltség megfizetésére. A felperest képviselő ügyvéd munkadíját a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5)-(6) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban kifejtett ügyvédi tevékenység időigényével összhangban állapította meg. Az alperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték megfizetéséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2015. november 12.

. Höbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

Egriné dr. Salamon Emma s.k.
előadó bíró

Dr. Bleier Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: