

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Vukov Antal ügyvéd által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek, a Fábry Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Fábry Mátyás ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve(I. rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve(II. rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2014. február 28. napján meghozott 11.P.24.735/2012/17. számú ítélete ellen a felperes részéről 18. sorszám alatt előterjesztett és 25. sorszám alatt kiegészített fellebbezés, az I-II. rendű alperesek részéről 19. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben, a következők szerint változtatja meg. A felperest az alperesek javára 5.848.260 (Ötmillió-nyolcszáznegyvennyolcezer-kétszázhatvan) forint megfizetésére kötelező rendelkezést mellőzi. Az alperesek által egyetemlegesen fizetendő illetéket 1.800.000 (Egymillió-nyolcszázézer) forintra, az állam által előlegezett költséget 286.271 (Kétszáznyolcvanhatezer-kétszázhetvenegy) forintra, a felperesnek fizetendő perköltséget 650.000 (Hatszázötvenezer) forintra felemeli. Az állam illeték- és költségviselési kötelezettségét mellőzi.

Az illetékes földhivatalnak szóló megkeresést akként módosítja, hogy a megjelölt ingatlanra a felperes tulajdonjogát fizetés igazolása nélkül az ítélet alapján jegyezze be.

Az elsőfokú ítélet egyéb fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 400.000 (Négyszázézer) forint másodfokú perköltséget, továbbá térítsenek meg az államnak - a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására - 1.399.800 (Egymillió-háromszázkilencvenkilencezer-nyolcszáz) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes második házasságát **B.M.-mel** kötötte, melyből egy gyermek, az I. rendű alperes származott. A szülők és gyermekük a **sz.-i M.** út 21. szám alatti ingatlanban (továbbiakban: perbeli ingatlan) éltek együtt. Az alperesek 1997-ben létesítettek kapcsolatot, a II. rendű alperes még ez évben a perbeli ingatlanba költözött és az I. rendű alperes által használt szobában laktak. 1999-ben az alperesek a perbeli ingatlan tetőterében egy önálló lakást alakítottak ki, melyhez a földszintről a korábban általuk használt szobából létesítettek feljáratot.

A felperes házastársa 1999 decemberében a perbeli ingatlanból elköltözött és harmadik személlyel, **J.L.-lel** létesített kapcsolatot. 2000. január 3-án írásbeli nyilatkozatot tett arról, hogy családját saját elhatározásából, akaratából

hagyta el és ezennel lemond a házasság alatt szerzett anyagi javakkal (ház, kocsi, készpénz) kapcsolatos követeléseiről.

A felperes és az I. rendű alperes 2000. január 12. napján öröklési szerződést kötöttek, melyben a felperes kijelentette, hogy valamennyi ingatlana és ingósága örököse fia, az I. rendű alperes legyen, aki ennek ellenszolgáltatásaként kötelezte magát arra, hogy a felperest élete végéig eltartja, ápolja, betegségében gondozza, halála esetén gondoskodik eltemettetéséről.

A peres felek 2000. június 15. napján közjegyzői okiratba foglalt megállapodást kötöttek. E szerint a felperes és az I. rendű alperes 2000. január 11-én öröklési szerződést kötöttek, azt hatályában fenntartják és megerősítik a későbbiekben bárhol fellelhető ingó- és ingatlan vagyponra. A perbeli ingatlan vonatkozásában e szerződés szerinti elidegenítési és terhelési tilalmat, „valamint kikötményi jogot a jelen szerződésbe foglalt ezen nyilatkozatukkal felbontják, annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését nem kérik, illetve azt közös megegyezéssel visszavonják”. A felek ezt követően a tényleges vagyoni viszonyoknak megfelelően a következő megállapodást kötötték:

Rögzítették, hogy a perbeli ingatlan nyilvántartott tulajdonosa a felperes, amelyben egy földszinti és egy tetőtéri lakás van. A tetőtéri lakást az élettársi vagyoni közösségben élő alperesek saját vagyoni eszközeikkel való beruházással létesítették a tulajdonos hozzájárulásával. A létesítéshez a II. rendű alperes a saját, valamint szülei által részére rendelkezésre bocsátott 5.000.000 forinttal járult hozzá, melynek ténye az alperesek között 2000. január 27-én létrejött szerződésben rögzítésre került. A felperes a tetőtéri lakás létesítésének tényét, a II. rendű alperes vagyoni hozzájárulását és annak mértékét elismerte. A szerződő felek a beruházások értékének az egész ingatlan értékéhez viszonyított értékét közös egyetértéssel határozták meg. A teljes ingatlan forgalmi értéke 15.000.000 forint, a létesített tetőtéri lakás értéke 7.000.000 forint, míg az eredendően meglévő telek és alsó szinten lévő lakás értéke 8.000.000 forint. Ehhez képest az ingatlan-nyilvántartáson kívül kialakult tulajdoni arányoknak megfelelően az ingatlanból a felperest tulajdonosként 8/15 rész, az I. rendű alperest ráépítés jogcímén 2/15 rész, a II. rendű alperest ugyancsak ráépítés jogcímén 5/15 rész tulajdonjoga illeti meg. A további megállapodás szerint a felperes a tulajdonát képező 8/15 részzelöltségét eladja az I. rendű alperesnek, aki azt saját, különvagyoni pénzeszközei terhére megvásárolja a felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten, mely jog az ingatlan arányos telekrészére és az alsó szinten lévő lakás használatára, hasznainak szedésére terjed ki. A felek a vételárat 5.800.000 forintban határozták meg, melyből az I. rendű alperes 25 napon belül 3.000.000 forintot, további 2.800.000 forintot pedig 4 hónapon belül fizet meg. Ennek elismeréséről az eladó külön elismervényt ad ki, vagy banki teljesítést igazoló kivonat alapján teljesíthet a vevő. A szerződés szerint a felek közösen kérik az öröklési szerződéssel kapcsolatos perbeli ingatlanra vonatkozó széljegy törlését, valamint a szerződésben foglaltaknak megfelelően az I. és II. rendű alperesek tulajdonjoga, valamint a felperest illető holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzését.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság az I. rendű alperessel kötött öröklési szerződést szüntesse meg annak megállapításával, hogy szolgáltatás hiányában az I. rendű alperesnek nem tartozik térítéssel. Kérte továbbá az alperesekkel 2000. június 15-én „ráépítés tényét elismerő és tulajdonközösséget megszüntető” megnevezésű szerződés semmisségének megállapítását. Mindezek alapján a bíróság a perbeli ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga felperes javára való visszajegyzéséről az illetékes földhivatal megkeresésével rendelkezzen. A felperes hivatkozása szerint, a 2015. június 15-én kelt szerződésnek a ráépítés tényét megállapító része színlelt, ezáltal a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján semmis, az adásvételi része pedig elsődlegesen a Ptk. 657. § (1) bekezdése, valamint a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján, mint jogszabályba

ütköző, másodlagosan pedig a Ptk. 207. § (6) bekezdése értelmében annak színleltsege okán érvénytelen.

Az öröklési szerződés megszüntetését arra alapítva kérte, hogy azt az I. rendű alperes nem teljesítette, szerződésben vállalt kötelezettségének nem tett eleget. Kapcsolatuk megromlott, az I. rendű alperes nem látogatja, nem beszél vele, nem kérdez rá, hogy mire lenne szüksége, szemmútétje alkalmával sem érdeklődött állapotáról. Erre figyelemmel az I. rendű alperes magatartása folytán az öröklési szerződés teljesítése lehetetlenné vált és annak célja a szerződés módosításával sem valósítható meg.

A színleltséggel összefüggésben előadta a felperes, hogy felesége elköltözését követően sűrűn járt vissza élettársa kíséretében, melynek során veszekedés alakult ki, ezért volt, hogy rendőrt hívott. Egy ilyen alkalommal írta felesége a 2000. január 3-i lemondó nyilatkozatát. Ennek ellenére felesége és a vele kapcsolatban álló **J.L.** a perbeli ingatlan megterhelésére tettek kísérletet, a felesége által felvett kölcsönre hivatkozással. E vagyonszerzésre irányuló folyamatos kísérletekre tekintettel tartotta szükségesnek azt a lépést, hogy ingatlanát fiáékra írassa. Az adásvétel színlelt volt, vételár átadására ténylegesen nem került sor, fiáék annak teljesítéséhez szükséges összeggel nem is rendelkeztek. A színlelést igazolja annak valótlansága is, mert az alperesek részéről ténylegesen nem ráépítés, hanem építési engedély nélküli beépítés valósult meg a II. rendű alperes szüleinek anyagi segítségével. 1980-ban, a ház építésekor részben a tetőtér már be volt építve, a közfalak álltak és a nyílászárók is be voltak téve, továbbá az alsó szintről a régi padlásfeljáró is megvolt. A szerződés szerint az ingatlan értéke is alulbecsült, az egyes lakrészek egymáshoz viszonyított értéke aránytalan. Az ingatlannal való rendelkezést a Ptk. 657. § (1) bekezdése kizárta, amit „nem léphet át” az, hogy a felek a közjegyzői okiratban nem kérték a perbeli ingatlanra az elidegenítési és terhelési tilalom földhivatali bejegyzését.

Az elsőfokú bíróság a keresetlevél beérkezését követően és az első tárgyalást megelőzően 2011. február 24-én meghozott **végzésével** az öröklési szerződés megszüntetése iránti kereset tekintetében hatásköre hiányát állapította meg és a „keresetlevelet” a hatáskörrel rendelkező és illetékes **bírósághoz** áttette, mely végzés fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett.

Az alperesek „az áttétel folytán fennmaradó” kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint a 2000. június 15. napján kelt ráépítés tényét elismerő és tulajdonközösséget megszüntető szerződés a peres felek egybehangzó akaratának megfelelően került a közjegyzői okiratba, ami a Pp. 196. § (1) bekezdése szerint teljesen bizonyítja a benne foglalt adatok és tények valóságát, az okiratba foglalt nyilatkozatok megtételét, valamint annak idejét és módját. A felek valós szándékát bizonyítja az a körülmény is, hogy az alperesek a perbeli ingatlanban éltek, gyermekeik születését követően azonban kénytelenek voltak az ingatlant bővíteni ahhoz, hogy saját családi életüket élhessék a felperestől külön, egymás zavarása nélkül. A színlelt szerződést csak valamennyi ügyletkötő fél tudatos, akaratának megfelelő magatartása hozhatja létre. A szerződéssel az alperesek tudatos magatartása és szerződéses akaratuk arra irányult, hogy a perbeli ingatlanra fordított jelentős anyagi beruházásra tekintettel ráépítés jogcímén tulajdonjogot szerezzenek, valamint az I. rendű alperes vétel jogcímén további ingatlanrész tulajdonjogát szerezze meg. Azzal nem számolhattak, hogy esetlegesen a felperesnek az átruházással szándéka a házastársi közös vagyon elvonása lett volna. A szerződéskötés után tíz évvel a felek kapcsolatának megromlása nem eredményezheti a szerződés semmisségét és nem adhat okot annak érvénytelensége megállapítására, a felperes erre irányuló kérelme joggal való visszaélés.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek 937.500 forint perköltséget, további rendelkezése szerint a le nem rótt illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést. Ennek alapján az ítélőtábla a 2012. október 4. napján meghozott **közbenső** ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet elutasító rendelkezését megváltoztatva megállapította, hogy a 2000. június 15. napján a felperes és az alperesek között ráépítés tárgyában létrejött megállapodás, továbbá a felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit hatályon kívül helyezte, és az eredeti állapot helyreállítása körében az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára kötelezte.

A megismételt eljárásban hozott ítéletével az elsőfokú bíróság az alpereseket annak tűrésére kötelezte, hogy a **sz.-i M. út 21.** szám alatti ingatlanra vonatkozóan a felperes tulajdonjogát 1/1 hányadban eredeti állapot helyreállítása címén bejegyezzék. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek 60 napon belül 5.848.260 forintot. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkereste az illetékes földhivatalt, hogy az 5.848.260 forint megfizetésének igazolása esetén **az ingatlanra** a felperes tulajdonjogát eredeti állapot helyreállítása címén jegyezze be, és az ingatlanra bejegyzett haszonélvezeti jogát törölje. Kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak külön felhívásra 1.098.200 forint le nem rótt illetéket, és 174.625 forint állam által előlegezett költséget, továbbá a fennmaradó le nem rótt illetéket és az állam által előlegezett költséget az állam viseli. Kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 209.550 forint perköltséget, ezt meghaladóan a felek viselik saját költségeiket.

Az elsőfokú ítélet indokolása szerint, az ítélőtábla közbenső ítéletére tekintettel a megismételt eljárás tárgya az eredeti állapot helyreállítása volt, melynek folytán az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 5. pontja szerinti érvényessé nyilvánítás, vagy annak 6. pontja szerinti ítélethozatalig terjedő időre történő hatályossá nyilvánítása, mint alkalmazandó jogkövetkezmény nem merült fel. A felperesnek - aki a dologszolgáltatást nyújtotta, ingatlana tulajdonjogát átruházta - természetben vissza kell kapnia a dolog tulajdonjogát, ami természetben visszaszolgáltatatható.

Az alapeljárásban a 2011. június 24. napján tartott tárgyaláson felperes által felmutatott, majd a megismételt eljárásban másolatban csatolt elismervény szerint az I. rendű alperes a felperes felé 5.800.000 forint tartozást ismert el, melynek nincs köze a felek között létrejött érvénytelen szerződéshez. A perben adatként merült fel, hogy az I. rendű alperes a felperes nevére nyitott bankszámlára 2000. július 4-én 2.800.000 forintot utalt át, melynek sorsa tekintetében hitelt érdemlő banki adat nem áll rendelkezésre. **N.L.** tanúvallomása szerint a felperes bankszámlájára átutalt pénzeszköz tőle származott, amit pár napon belül visszakapott, ami a színlelt ügylethez kapcsolódott. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint az érvénytelen szerződés alapján a felperes részére 5.800.000 forint vételár kifizetése nem bizonyított, ezért e körben visszafizetési kötelezettsége sincs, melynek folytán az I. rendű alperesnek 5.800.000 forint és annak kamata megtérítésére irányuló igénye alaptalan.

A ráépítés tárgyában létrejött megállapodás érvénytelensége azt eredményezi, hogy a ráépítés jogkövetkezményeit a felek nem rendezték a szerződéssel. Amennyiben az alperesek a ráépítéssel ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdoni igényüket kívánnák az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni, az a Ptk. 137. § (3) bekezdése szerinti arányszámítással lenne lehetséges. A másodfokú bíróság közbenső ítélete indokolásában megállapította, miszerint a felperes az eljárás során elismerte annak tényét, hogy a tetőtér beépítésével az alperesek az ingatlanon új lakrészt létesítettek, a perben azonban adat arra vonatkozóan nem merült fel, hogy erre alapítva az alpereseknek a felperessel

szemben tulajdoni igénye volt. Az alperesek a megismételt eljárásban tulajdoni igényt nem terjesztettek elő, azonban a tetőtéri lakás forgalmi értékének visszatérítését kérték, ami megjelölésük szerint az érvénytelen okiratba foglaltak alapján 7.000.000 forint.

A hivatkozott PK vélemény 8. pontja szerint az érvénytelenség jogkövetkezményei levonásánál a bíróságnak gondoskodnia kell az eredetileg egyenértékű szolgáltatások értékegyensúlyának fenntartásáról, és meg kell akadályoznia bármelyik fél jogalap nélküli gazdagodását. Maga a felperes is azt nyilatkozta (16. sorszámú irat), hogy a ráépítésre vonatkozó megállapodás a kialakult állapot jogi következményeit foglalta írásba, amellet tehát, hogy a megállapodás a ráépítés jogkövetkezményeit rendező és az adásvételi szerződés részében színlelt volt, mégis a ráépítés jogkövetkezményeit volt hivatott rendezni. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság álláspontja szerint - a felperes álláspontjától eltérően - az eredeti állapot helyreállítása nem választható el „olyan élesen” a ráépítés tényétől, hogy az eredeti állapot helyreállítása a ráépítést ne érintse. Az érvénytelen okiratnak a ráépítés jogkövetkezményét rendező része ugyanis éppen amiatt keletkezett, hogy a felek a ráépítés jogkövetkezményeit rendezzék.

Amennyiben az alperesek tulajdoni igénye előterjesztésének hiányában, javukra a ráépítéssel előállt értéknövekmény nem kerülne elszámolásra, a felperes jogalap nélküli gazdagodása állna elő, amit a hivatkozott 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 8. pontja értelmében a bíróságnak meg kell akadályoznia. Ezért az elsőfokú bíróság az alperesek javára elszámolható értéket a beszerzett szakértői vélemény alapján határozta meg, amit a felperes „a dolog visszakapása mellett” köteles az alpereseknek megtéríteni. Tekintettel arra, hogy ennek értéke a jelenlegi ingatlanforgalmi értékek alapján került meghatározásra, a megítélt összeg után a felperesnek késedelmi kamatot nem kell fizetnie. A perben kirendelt szakértői vélemény kiegészítését az elsőfokú bíróság mellőzte, mivel az alperesek ezzel kapcsolatos kifogásait alaptalannak találta, melyek a szakértő véleményével egyet nem értésből erednek.

Az elsőfokú bíróság a kifejtettek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határozott, továbbá a perben felmerült költségekről a felek pernyertessége-pervesztessége aránya figyelembevételével rendelkezett.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és az alperesek terjesztettek elő fellebbezést.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet kereset szerinti megváltoztatását kérte azzal, hogy az ítélet tábla az alperesek felé 5.848.260 forint megfizetésére kötelező rendelkezését, továbbá a perbeli ingatlanra tulajdonjoga visszajegyzésének ezen összeg feltételként való meghatározását mellőzze. Amennyiben ennek teljesítésére az ítélet tábla megítélése szerint nincs lehetőség, másodlagosan **az ingatlan** 8/15 eszmei hányadának tulajdonjoga javára történő visszajegyzése mellett az 5.848.260 forint megfizetésének mellőzését kérte.

Álláspontja szerint a tetőtér beépítés költségeinek elszámolása nem eleme a szerződés érvénytelenségére tekintettel az eredeti állapot helyreállításának. A bíróságnak nem feladata, hogy a felek közötti valamennyi jogviszony maradéktalan elszámolásáról gondoskodjon. Az elsőfokú bíróság előfeltevése, hogy az okirat elkészítése során a felek szándéka részlegesen a korábbi beruházás elszámolására irányult. Ezzel az okirati rendelkezéseket két részre bontja, az adásvételi és a ráépítési részre, amik közül csak az előbbi színlelt. Az érvénytelen szerződésnek nem volt elszámolás tartalma, továbbá az alperesek részéről nem volt előadás és indítvány az elszámolási célzat feltárására és megállapítására, ezért a mögöttes szándék értékelése alaptalan, az nem képezheti részét az eredeti állapot helyreállításának. Az elsőfokú bíróság ítélete ennek folytán ellentétbe került a már jogerős közbenső ítélettel, mert annak indokolása

közvetve azt tartalmazza, hogy a közjegyzői okiratba foglalt szerződés a ráépítéses részében nem volt színlelt.

A felperes a ráépítés tényét mindvégig vitatta, és annak megállapítását az alperesek sem kérték. A ráépítés eredeti tulajdonszerzés, ami az új tulajdon keletkezésének tényén alapul. Amennyiben ez nem következett be, a ráépítés tényének megállapítása hiányában a perbeli ingatlanra a felperes tulajdonjoga visszaállítható. Az elszámolásra vonatkozó ítéleti rendelkezés indokolásának érdemi vizsgálata esetén esetlegesen jelentősége lehetne annak is, hogy a tetőtérben tulajdonjogot keletkeztető ráépítés vagy elszámolási igényt keletkeztető beépítés valósult-e meg. A közjegyzői okirat ugyanis ráépítést említ, és annak jogkövetkezményeit kívánja rendezni. Ez a felek részéről nem véletlen, hanem tudatos és szándékos volt, amit a felek színleltek. Az a körülmény is gyengíti a felek valós elszámolásra irányuló feltevését, hogy az ingatlan értéke csak hozzávetőlegesen került megjelölésre a szerződésben, továbbá az I. rendű alperes javára is 2/15 részben ráépítés jogcímén került bejegyzésre a tulajdonjog, noha ő, a rendelkezésre álló adatok alapján anyagilag nem járult hozzá a beruházáshoz. A PK 7. számú állásfoglalás szerint nem minden építési beruházás ráépítés. Ennek megítélésénél döntő jelentősége van annak, hogy a munka szerkezetet érintő változással jár-e, mely feltétel a felperes álláspontja szerint nem állt fenn. Mindezek mellett, fellebbezését kiegészítve a felperes kiemelten hivatkozott arra, hogy a felek a ráépítéssel kapcsolatos megállapodásukat színlelték, ezért e tekintetben eredeti állapot helyreállításának nincs helye. Az alperesek beépítésből eredő követelése elszámolási igény, ami jelen eljárásnak nem tárgya, ilyen tárgyú igényt az alperesek a perben nem terjesztettek elő, ami viszontkeresettel lett volna érvényesíthető.

Amennyiben az ítéletábra a felperes fellebbezési érvelésével nem értene egyet, a felperes hivatkozott arra, hogy a felek közötti elszámolást indokolatlannak tartja a jelenlegi forgalmi értéken, mert az ingatlanpiaci árszínvonal változásaira egyik félnek sem volt ráhatása. Az elmúlt 14 év áringadozásai és a tetőtér értékének esetleges növekedése nem az alperesi beruházásra vezethető vissza, ezért is indokolatlan a felperes megtérítésre kötelezése. Emellett a beruházás befejezés kori értéken történő elszámolása is több problémát vet fel, és eleve aggályos erről a szerződés érvénytelenségére tekintettel az eredeti állapot helyreállítása körében rendelkezni. A beruházáskori értéken való elszámolás esetén felmerülhetne az elszámolás alapján járó összeg után a kamatfizetés ténye is, ami az eltelt 14 évre tekintettel a felperes részére súlyosan méltánytalan helyzetet eredményezne.

Az elsőfokú bíróság a felperes tulajdonjogának visszajegyzése feltételül a tetőtér beépítés értéknövelő hatásának megfizetését szabta. Ugyanakkor ítélete kettéválasztja a szerződést, színlelt adásvételi és valós ráépítési részre, mely gondolat mentén indokolt az eredeti állapot helyreállítása körében is különbséget tenni, ezáltal az adásvételi részben (8/15) a tulajdonjog visszajegyzését feltétel nélkül elrendelni. Az I. rendű alperes nyilatkozott a felperes felé tett 5.800.000 forintos tartozáselismerő nyilatkozatáról, amit maga írt, így az teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősül. **N.L.** vallomásában is úgy nyilatkozott, miszerint az I. rendű alperes tartozik a felperes felé 2.200.000 forinttal. Az alperesek az ingatlant elhagyták, mert közműtartozásaik miatt a szolgáltató beszüntette részükre a szolgáltatás nyújtását, a mérők a felperes nevében maradtak, így az ő tartozása a felhalmozott 360.000 forint vízdíj és 380.000 forint gázdíjtartozás. E követeléseit a felperes, amennyiben elszámolásra köteles, be kívánja számítani fizetési kötelezettségébe.

Az alperesek fellebbezésükben oly módon kérték az elsőfokú ítélet megváltoztatását, hogy az ítéletábra az eredeti állapot helyreállítása körében a felperest az I. rendű alperes részére 5.800.000 forint vételár és annak 2000.

július 5. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamata visszafizetésére, továbbá a ráépítés vonatkozásában az alperesek részére 11.696.520 forint megfizetésére kötelezze. Ha ennek teljesítésére nem lát lehetőséget, az ítéletet a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján helyezze hatályon kívül és utasítsa az elsőfokú bíróságot új eljárásra és újabb határozat hozatalára. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a tényállást teljes körűen nem tisztázta és hibás következtetések miatt ítélete megalapozatlan.

Az ítéletátlábla közbelső ítéletében felhívta az elsőfokú bíróságot arra, miszerint kötelezze az I. rendű alperest a vételár átutalását igazoló eredeti banki bizonylatának becsatolására, továbbá hívja fel a felperest a 2011. június 24-i tárgyaláson felmutatott okirat eredetben történő bemutatására. A felhívásnak az I. rendű alperes eleget tett, ezt meghaladóan - a felperesi állítással szemben - további eredeti okirattal igazolta, hogy a felperes bankszámlájára teljesített. A felperes az általa hivatkozott, tényállítást alátámasztó nyilatkozat eredeti példányát nem mutatta fel, és e körben más módon sem tett eleget bizonyítási kötelezettségének. Az elsőfokú bíróság a banki kivonatokkal szemben döntését a felperes által indítványozott **N.L.** tanúvallomására alapította arra hivatkozással, miszerint a tanú vallomása hitelességéhez kétség nem fér, bagatellizálta a tanúnak azt a nyilatkozatát, hogy az alperesekkel való kapcsolatában volt problémája, továbbá a velük szembeni haragját és gyűlöletét fejezte ki azzal, miszerint „hányina” kell tőlük. Jelenleg is folyamatban van a tanú ellen büntetőeljárás, az I. rendű alperes sérelmére elkövetett bűncselekmény miatt.

Emellett az ítéletátlábla a ráépítési megállapodás érvénytelenségét közbelső ítéletében nem színlelttség okán állapította meg, ami a perben nem nyert bizonyítást. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelése folytán, tévesen mellőzte a felperes kötelezését az I. rendű alperes által teljesített 5.800.000 forint vételár és annak kamatai visszafizetésére.

Az elsőfokú eljárás során az alperesek hivatkoztak arra, hogy a perben kirendelt szakértő véleménye ténybeli tévedéseken, iratellenes megállapításokon és valószerűtlen feltételezéseken alapul, ezért az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértett azzal, hogy az alperesek indítványa ellenére mellőzte a kétséges szakértői vélemény kiegészítését és a szakértő személyes meghallgatását. Semmiféle bizonyíték nem támasztja alá a szakértő kirendelésében megjelölt és ezáltal a szakvéleményben is figyelembe vett házilagos kivitelezést, ami önmagában is olyan súlyos tévedés, ami alkalmatlanná teszi a szakértő véleményét az adott szakkérdés megítélésére. Az alperesek fellebbezésükhöz 2013. július 18-án és 2013. július 25. napján kelt iratokat csatoltak a **N.L.** tanú ellen folyamatban lévő büntetőeljárás igazolására.

Az alperesek másodfokú eljárás során tett nyilatkozatuk szerint, a közjegyzői okirat 7.000.000 forint és kamataiban jelölte meg a ráépítésre ráfordított összeget, ezért álláspontjuk szerint az eredeti állapot helyreállítása körében ez az összeg számolandó el, melyhez viszontkeresetre nincs szükség.

A felperes fellebbezés-kiegészítésében hivatkozott arra, hogy az alperesek fellebbezéséhez mellékelt okiratok figyelembevételére a Pp. szabályai szerint a másodfokú eljárásban már nincs lehetőség. Az alperesek amellett, hogy kifogásolják **N.L.** vallomását, azzal szemben a valós tényeket nem adták elő. Az alperesek beruházásával kapcsolatos számszaki adatok eltérnek a 2000. január 27-én kelt házassági vagyoni jogi szerződésük tartalmától, mely szerint a beruházási költség 5.000.000 forint volt az ingóságokkal együtt.

A felperes fellebbezése alapos, az alperesek fellebbezése alaptalan.

Az alperesek fellebbezésében foglaltakra tekintettel az ítélet tábla elsődlegesen kiemeli, hogy az ügyben hozott közbenső ítéletében megállapította, hogy a 2000. június 15. napján a felperes és az alperesek között a ráépítés tárgyában létrejött megállapodás és a felperes, valamint az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. A közbenső ítélet indokolása szerint, az alperesek előadásából kitűnően a 2000. június 15-i közjegyzői okiratba foglalt „megállapodásuk” tartalmát a közjegyző „találta ki” és határozta meg, melyre tekintettel a felek az okiratba foglalt szerződéses nyilatkozatukat valós ügyleti akarat nélkül, csupán színlelték. Ebből következően a felek valamennyi közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozata színlelt, ezért az ítélet tábla erre alapítva állapította meg a felek között a ráépítés tárgyában, továbbá a felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét. Mindezekre tekintettel alaptalan az alperesek fellebbezésének az a hivatkozás, miszerint az ítélet tábla a ráépítéssel kapcsolatos megállapodás érvénytelenségét nem színleltség okán állapította meg.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelő értékelésével, megalapozottan jutott arra a következtetésre, miszerint az I. rendű alperes a közjegyzői okiratba foglalt érvénytelen adásvételi szerződésben kikötött vételár kifizetését nem bizonyította, ezért e tekintetben a felperesnek visszaszolgáltatási kötelezettsége nincs. Az alperesek fellebbezésükben alaptalanul kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság a **N.L.-lel** fennálló problémás kapcsolatukat bagatellizálva, tanúvallomását bizonyítékként értékelte. Ezzel összefüggésben kiemeli az ítélet tábla, miszerint a tanú kihallgatása során beszámolt arról, hogy az alperesekkel miért romlott meg a kapcsolata, önmagában a rossz viszony a tanú által előadott tények valóságát nem teszi kétségesse. Az alperesek a tanú személyével és vallomásának tartalmával kapcsolatban az elsőfokú eljárás során a tárgyalás berekesztéséig konkrét kifogást, észrevételt nem terjesztettek elő. Nyilvánvaló, hogy a fellebbezésükhöz mellékelte 2013. évi keltezésű iratok már az elsőfokú eljárás során rendelkezésükre álltak, ezért azok a Pp. 235. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel új bizonyítékként figyelembe nem vehetők és értékelhetők.

N.L. vallomásából kitűnően az I. rendű alperessel tizennyolc évig baráti, bizalmi kapcsolatban álltak, alkalmanként közösen üzleteltek, szüleik is kapcsolatban álltak egymással, a felperes és az alperesek előadásával egyezően adta elő, hogy mi indította a feleket a színlelt megállapodásra. Önmagában az ügyletek színlelt jellege, továbbá az alpereseknek az az előadása, hogy azok tartalma kialakításában nem vettek részt, megalapozottan teszik kétségesse annak részükről való teljesítésének felperesi elismerését is. **N.L.** vallomása szerint a felperessel és az I. rendű alperessel való megbeszélés során merült fel, miszerint mozgótőke kellene, hogy az adásvétel valóban tünjön és kérdezték tőle, hogy tud-e ehhez legalább 3.000.000 forintot kölcsön adni. Az I. rendű alperes azt mondta, hogy beteszi a pénzt a számlájára, majd átutalja a felperes számlájára, aztán kiveszi és visszaadja. Így is történt, adott az I. rendű alperesnek 3.000.000 forintot és azt pár nap múlva visszakapta. Mindezekből következően, az I. rendű alperesnek a néhány napra kölcsönként pénz bankszámlákon való átmeneti megjelenítésével, teljesítést színlelve, az adásvételi szerződés valós voltának alátámasztása volt a célja. A tanú által előadottak összhangban állnak a perbeli adatokkal. Az I. rendű alperes személyes előadása szerint a vételárra onnan volt pénze, hogy egy barátjától kapott 3.000.000 forintot kölcsön. A felperes és az I. rendű alperes számlaazonosítójának egymást követő száma (**számlaazonosító**) azt igazolja, hogy mindkét számlát egyszerre, 2000. július 4-én nyitották, az I. rendű alperes a számlájára pénztárban befizetett 3.000.000 forintot, melyből ezzel egyidejűleg 2.800.000 forintot átutalt a felperes számlájára. **N.L.** vallomása alapján e körülmények azt bizonyítják, hogy a számlanyitások és pénzügyi tranzakciók kizárólag az adásvételi szerződés színlelésének leplezését szolgálták. Az eltelt idő miatt a bank a számlák ezt követő forgalmára adatot nem tudott közölni, **N.L.**

vallomásából kitűnően azonban a kölcsönadott pénzt rövid idő múlva visszakapta. Ebből okszerűen következtethető, hogy a pénzügyi tranzakciók az előzetes terveknek megfelelően került lebonyolításra, a számlákra befizetett, illetve átutalt 3.000.000 forint a számlákról való kivételével visszafizetésre került a tanú részére.

A felperes megalapozottan kifogásolta a ráépítéssel kapcsolatos megállapodás érvénytelensége jogkövetkezményeként, az eredeti állapot helyreállítása körében az alperesi beruházások elszámolását. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság a felperes 16. sorszámú beadványának egyik mondatának egy részét („...a kialakult állapot jogi következményeit foglalta írásba”), szövegkörnyezetéből kiemelve, tévesen értékelte akként, hogy a ráépítésre vonatkozó megállapodás miatt keletkezett, hogy a felek a ráépítés jogkövetkezményeit rendezzék. Ezért a bíróságnak az 1/2010. (VI.28.) PK vélemény alapján az érvénytelenség jogkövetkezményei levonásánál gondoskodnia kell az eredetileg egyenértékű szolgáltatások értékegyensúlyának fenntartásáról, meg kell akadályoznia bármelyik fél jogalap nélküli gazdagodását, és ha az alperesi beruházás nem kerülne elszámolásra, azzal a felperes gazdagodna.

A felperes 16. sorszámú beadványának az elsőfokú bíróság által hivatkozott ominózus részt tartalmazó teljes mondata a következő volt: „A közjegyzői okirat - noha tévesen - a kialakult állapot jogi következményeit foglalta írásba”. Emellett a felperes kifejtette azt is, hogy a felek ezzel nem kívánták megváltoztatni a fennálló állapotot, csak rögzítették a tényeket. A közbenső ítélet alapján a joghatás kiváltására irányuló nyilatkozat érvénytelen, ezzel összefüggésben nincs mit helyreállítani, ezért álláspontja szerint a tetőtér beépítéssel kapcsolatos elszámolás nem eleme az eredeti állapot helyreállításának. Ezek egyértelműen cáfolják az elsőfokú bíróságnak azt az értelmezését, hogy a felperes megismételt eljárásban előterjesztett beadványában tett nyilatkozata szerint, a ráépítéssel kapcsolatos megállapodás az alperesi beruházások jogkövetkezményeinek levonására irányult.

Az alperesek perbeli személyes előadásaiból kitűnően, az ingatlanba való beruházásukból eredően a felperessel szemben semmilyen igényük nem volt, a ráépítés tárgyában a felperessel valójában megállapodást nem kötöttek, a 2000. június 15-i okiratba foglalt ezzel kapcsolatos megállapodást csak színlelték, mellyel az ingatlanban való további lakhatásuk érdekében céljuk csupán az ingatlanra harmadik személy által bejelentett igény érvényesítésének megghiúsítása volt. Mindezekre tekintettel, helytálló a felperesnek az az álláspontja, hogy mivel a felek ráépítés tárgyában kötött megállapodása színlelés okán érvénytelen, ennek jogkövetkezményeként, eredeti állapot helyreállítása címén az alperesi beruházások elszámolásának nincs helye, az alperesek ebből eredő utólagos követelésüket jelen perben önálló igényként, viszontkeresettel érvényesíthették volna.

A kifejtettek alapján, az alpereseknek a 2000. június 15-i szerződéskötéskor beruházásukból eredően a felperessel szemben követelésük nem volt, a ráépítéssel kapcsolatos megállapodást csupán színlelték, ezért az elsőfokú bíróság az érvénytelenségből eredő jogkövetkezményként tévesen rendelkezett az alperesi beruházásokkal kapcsolatos megtérítésről. Erre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint részben megváltoztatva a felperest 5.848.260 forint megfizetésére kötelező rendelkezést mellőzte, és az illetékes földhivatalnak szóló megkeresést akként módosította, hogy a perbeli ingatlanra a felperes tulajdonjogát fizetés igazolása nélkül jegyezze be. Ezáltal az alperesek teljes egészében pervesztesek, melyre tekintettel az alperesek által fizetendő illetéket, az állam által előlegezett költséget, továbbá a felperesnek járó perköltséget felemelte, és az állam illeték- és költségviselési kötelezettségét mellőzte. Egyebekben az elsőfokú ítélet helytálló rendelkezéseit helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban az alperesek teljes egészében pervesztesek, ezért az ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte őket a felperes részére a másodfokú perköltség, a képviselétével felmerült, a fellebbezési érték alapján a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése szerint megállapított ügyvédi munkadíj, továbbá a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a felperes és az alperesek által le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére.

Budapest, 2015. november 5.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.

a tanács elnöke

dr. Hegedűs Mária s.k.

előadó bíró

Véghné dr. Szabó Zsuzsanna s.k.

bíró

A kiadmány hitelül: