

A Fővárosi Ítéltábla dr. Ilosvay Katalin ügyvéd (fél címe 2) által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek, dr. Hegedűs László ügyvéd (fél címe 1) által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2015. október 30. napján meghozott 11.P.20.333/2015/3. számú ítélete ellen a felperes részéről 5. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 100.000 (Százezer) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy a felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 1.320.000 (Egymillió-háromszázhuszezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított tényállás szerint a felperes és az alperes 1989-től 2008 augusztusáig élettársak voltak. Az élettársi kapcsolat létesítését megelőzően a felperes megszerezte az ... hrsz. alatt felvett, természetben ... szám alatti ingatlan tulajdonjogát az édesapjától tartás jogcímén. Az ezen az ingatlanon lévő felépítményt a felperes még 1989-ben átalakította, illetőleg bővítette, melyhez a kizárólagos tulajdonát képező ... lakásingatlanának a vételárát, valamint 2×200.000 forint összegű ... kölcsönt használt fel. Az alperes két gyermekével az ... szám alatti ingatlanba költözött, melyet eleinte, 1989-ben bérelt, majd később önkormányzati támogatásból és az ...-től igényelt kölcsönből megvásárolt.

Az életközösség létesítésére úgy került sor a felek között, hogy a felperes átköltözött az alperes ... szám alatti ingatlanába 1989 nyarán a két gyermekével, innentől közösen nevelték az előző házasságukból származó mindösszesen négy kiskorút. 1994-ben, a felperes édesapjának elhalálozását követően a felek és gyermekeik átköltöztek a felperes tulajdonát képező ... szám alatti ingatlanba, míg az alperes ... szám alatti ingatlanát bérbeadás útján hasznosították. 1996-ban megszületett a felperes és az alperes közös gyermeke.

Az alperes 1997. március 27. napján eladta a tulajdonát képező ... szám alatti ingatlant 1.200.000 forintért és a vételárból 100.000 forint felhasználásával megvásárolta az ... hrsz.-ú, természetben ... szám alatti korábban gyümölcsösként hasznosított telekingatlant a felperes testvérétől. Az eladásból megmaradt pénzből az alperes egy tetőtér-beépítéses lakóház építését kezdte meg, melyhez

2.200.000 forint, az államtól kapott lakásépítési kedvezményt is felhasznált. A felépítmény 1999-re elkészült.

A felperes 2002-ben lebénult, az alperes pedig a 2002. augusztus 16. napján kelt adásvételi szerződéssel 11.000.000 forintért értékesítette a tulajdonát képező ... szám alatti ingatlant. Majd a felek úgy döntöttek, hogy életközösségüket fenntartják és az alperes a kapott vételárból megvásárolja a felperes ... szám alatti ingatlanát, amelyről 2002. szeptember 3. napján adásvételi szerződés készült. A vételárat – amely lényegében az alperes ... szám alatti ingatlanának eladásából származott – 11.000.000 forintban határozták meg, és azt az alperes ... Bank Rt.-nél vezetett lakossági folyószámláján helyezték el, mivel abban állapodtak meg, hogy az egyébként mozgáskorlátozott felperes igénye szerint az alperes a szükséges összeget a bankszámláról felveszi és átadja a felperes részére. A bankszámlán lévő vételár az évek során a felek különféle céljaira felhasználást nyert, abból 2008-2009. években az élettársi életközösség megszakadásakor még 2.500.000 forint a folyószámlán volt.

A felperes a kereseti kérelmében az ... szám alatti ingatlan adásvétele tárgyában az alperessel 2002. szeptember 3. napján kötött szerződés érvénytelenségének a megállapítását színleltségre hivatkozással kérte. Az eredeti állapot helyreállítása körében kérte, hogy a bíróság keresse meg a földhivalt, hogy a szerzése eredeti jogcímén jegyezze vissza a tulajdonjogát. Az ... hrsz. alatt felvett, természetben ... szám alatti ingatlan tekintetében annak 1/2-ed része élettársi vagyontársaság címén való megszerzése folytán kialakult közös tulajdon megszüntetése érdekében az eladási ár felére, 5.500.000 forintra tartott igényt, mely kérelemmel kapcsolatban konkrét jogcímet nem jelölt meg.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárás során hozott ítéletében a felperes keresetét elutasította, és a pervesztes felperest az alperesnek járó 1.034.250. forint perköltség megfizetésére kötelezte. Megállapította, hogy a felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt kereseti és fellebbezési illetéket az állam viseli. Határozata indokolásában az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy az új eljárásban a felperes a keresetén nem változtatott, és vállalása ellenére nem állította elő az általa meghallgatni kért tanúkat. Arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felperes testvérének **...nak** semmilyen érdemi információja nem volt a keresettel támadott ügyletről, továbbá a ... szám alatti ingatlan a felperes, míg a ... szám alatti ingatlan az alperes különvagyonát képezte, ugyanakkor a két ingatlan felújításához, illetőleg megvásárlásához igénybe vett valamennyi kölcsönt a felek az élettársi életközösség során közösen törlesztették. Rögzítette ítélete indokolásában, hogy az régi építési kölcsönökre vonatkozó iratok már teljeskörűen nem lehetők fel. Részletezte a felek elhatározását arra vonatkozóan, hogy a felperes egészségi állapotának megromlása után úgy döntöttek, hogy együtt maradnak és az alperes megvásárolja a felperes ingatlanát, melyből befolyt vételár lényegében a felperes rendelkezésére állt, olyan módon, hogy az alperes a számlájáról a felperesi utasítások szerint vette ki a pénzt. Utalt arra, hogy az életközösség megszakadásakor a felperes még igényt tarthatott volna az akkor meglévő vételár-részletre, ilyen igénye azonban nem volt. Az ingatlan vételára az elmúlt több mint egy évtizedben a felperes és az alperes által felélésre került, az lényegében a felperes rendelkezésére állt. Megállapította, hogy a felperes keresete szerint a 2002 szeptemberében kötött ingatlan-adásvételi szerződés színleltségéről nem lehet szó, és ennek megállapítására elegendő volt a felek részletes személyes meghallgatása során tett lényegében egyező nyilatkozata az ügyletkötés indítékairól és körülményeiről. A ... szám alatti ingatlanra nézve azzal érvelt, hogy a felperes a keresetét nem pontosította a bíróság 2. számú jegyzőkönyvébe foglalt végzése ellenére, ezért az eredeti, az élettársi közös szerzésre alapított kérelem sem volt érdemben

vizsgálható a perben, így az ingatlanokon létrehozott felépítményekkel kapcsolatos bekerülési és egyéb költségek meghatározására sem kerülhetett sor, mindezekre tájékoztatás sem volt nyújtható. A pervesztes felperest marasztalta a felmerült perköltségekben.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen annak ismételt hatályon kívül helyezése érdekében a felperes nyújtott be fellebbezést. Másodlagos jogorvoslati kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatásával a kereseti kérelmének történő helyt adásra irányult. Vitatta a perköltség körében hozott döntést, túlzottnak találta az alperesnek járó ügyvédi munkadíjat. Úgy vélekedett, hogy a keresetét minden vonatkozásban elutasító érdemi döntés változatlanul megalapozatlan. Az elsőfokú bíróság a tényállást nem tisztázta, a bizonyítást nem folytatta le, nem tájékoztatta a tárgyalás berekesztésének a következményeiről, így ismételten elzárta az igényérvényesítés lehetőségétől. Főként azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a részéről előállítani vállalt tanúk távolmaradását az ő terhére értékelte, és alkalmat sem adott arra, hogy tisztázást nyerjen a tárgylásról való távolmaradásuk oka. Arra sem volt tekintettel, hogy korábban – hasonló peradatok mellett – 5/100-ad részben tulajdonjogot állapított meg a részére. Hangsúlyozta fellebbezésben a jogi képviselő, hogy szívésségből jár el ügyfele képviselőjében és hivatalos elfoglaltsága miatt nem tudott jelen lenni a 2015. október 30-án tartott tárgyaláson.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokainál fogva történő helybenhagyását, és a felperesnek a perköltségeiben történő marasztalását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a megismételt eljárás során valamennyi, a korábbi hatályon kívül helyező végzésben foglalt eljárásjogi kötelezettségének eleget tett, melynek eredményeként jogszerű döntést hozott.

A felperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (későbbiekben: Pp.) 228. § (4) bekezdése szerint jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért azt a másodfokú bíróság teljes terjedelmében bírálta felül.

A fellebbező felperes elsődleges, az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére irányuló jogorvoslati kérelmét, a másodfokú bíróság alaptalannak találta. Az elsőfokú bíróság ugyanis eleget tett a Fővárosi Ítéltábla 2015. április 24. napján kelt 17. Pf. 22. 343/2013/6-II. számú végzésében foglalt, a megismétlendő eljárásra vonatkozó előírásoknak. Az érvénytelenségre alapított kereset körében a Pp. 3. § (3) bekezdésére történt tájékoztatást követően a 2015. szeptember 23. napján tartott tárgyaláson elrendelte a felperes által felajánlott bizonyítás lefolytatását, továbbá ugyanebben a 2. számú jegyzőkönyvben tájékoztatta a felperest az 5.500.000 forintos igényre nézve a keresetpontosítás benyújtásának a lehetőségéről is, melyről a tárgyalásról távolmaradó felperesi képviselő 2015. október 7. napján, a jegyzőkönyv postai kézbesítése útján értesült. Kiemeli a másodfokú bíróság, hogy a fenti számú hatályon kívül helyező végzés 5. oldal 3. bekezdésében az ítéltábla részletes tájékoztatást nyújtott a keresetpontosítás indokairól, mibenlétéről, melyet a felperesi képviselő 2015. június 30. napján vett kézhez. A periratokból megállapítható, hogy a felperes a korábbi tájékoztatások ellenére nem nyújtotta be az élettársi közös vagyona, avagy egyéb érvényes jogcímre alapított pontosított kereseti kérelmét, és a perben a 2015. október 30. napján tartott tárgyaláson szabályszerű idézés ellenére ismételten nem jelent meg. A mindösszesen 12, az elsőfokú eljárás során tartott tárgyalási határnapon az eljárás kezdetén 4 alkalommal járt el jogi képviselővel a felperes, a meghatalmazás visszavonására a per tartama alatt nem került sor.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárás során, a 2. számú jegyzőkönyvében a Pp. 141. § (2)

bekezdésében foglalt szabályokról nem nyújtott tájékoztatást, azonban e jogszabályi hely alapján a fél a tényállításait, nyilatkozatait, bizonyítékait köteles előadni, azonban a hivatkozott jegyzőkönyv 2. számú ún. halasztó végzése a pontosítandó kereseti kérelmének a benyújtásáról tájékoztatta a felperest, mely az alapelvi szinten rögzített Pp. 3. § (1) és (2) bekezdései alapján nem a pervittel kapcsolatos, a bizonyítási eljárás során felmerülő kötelezettség, hanem az igényérvényesítő fél lehetősége, mellyel a fentiek szerint a jelen eljárás során a felperes nem kívánt élni. A peradatokból nyilvánvaló, hogy a hatályon kívül helyező végzésben, és az elsőfokú bíróság 2. számú halasztó végzésében rögzített tájékoztatásnak legkésőbb a 2015. október 30. napján megtartott tárgyaláson eleget kellett volna tennie a felperesnek, azonban kérelmét nem módosította.

A felperesi képviselő nem volt elzárva a megismételt eljárás során megtartott tárgyalásokon történő megjelenés lehetőségétől, mindezek alapján súlytalan az a fellebbezési hivatkozása, hogy az elsőfokú bíróság elzárta a felperest az igényérvényesítés lehetőségétől, mivel annak akadálya a fent kifejtettek szerint pusztán a keresetpontosítás hiánya volt. Kérelem hiányában nem volt miről dönten, a felperes érvénytelenségre alapított kereseti kérelme ugyanis – ahogyan azt az elsőfokú bíróság is helyesen állapította meg – már a felek személyes meghallgatásának adatai alapján is megalapozatlannak bizonyult.

A felperes keresetlevelének a benyújtásakor, 2010 februárjában hatályos Pp. 73/A. § (1) bekezdésének b) pontja szerint a perben nem volt kötelező a törvényszék előtt a jogi képviselő, ezért alaptalan a felperesnek azon fellebbezési hivatkozása, miszerint a Pp. 145. § -a alapján a felperes nem volt tisztában a tárgyalás berekesztésére történt figyelmeztetés perjogi következményeivel. A jogi képviselő jelenlétének, és a kötelező jogi képviselő szabályainak az alkalmazhatósága hiányában ugyanis a peres fél joghatályos nyilatkozatot tehetett a berekesztésre történt figyelmeztetést követően, miszerint „egyebet előadni nem kíván”. Mindezek alapján nem volt olyan ésszerű indok, és a későbbiekben teljesítendő eljárásjogi feltétel, ami a több mint 5 éve folyamatban lévő ügyben a tárgyalás ismételt elhalasztását eredményezte volna.

A megismételt eljárás során a 2011/3/F/1. számú felperesi keresetpontosításban benyújtott tanúbizonyítás foganatosítását is elrendelte az elsőfokú bíróság, mely személyek közül a felperes testvérének **...nek** a meghallgatására sor került, aki – ahogyan azt az elsőfokú bíróság is kiemelte – az érvénytelenség körében benyújtott kereseti kérelemben hivatkozottak alátámasztására nem tudott értékelhető információt szolgáltatni. A felperes az általa vállalt tanú-előállítási kötelezettségének a perben nem tett eleget, a tanúk megidézését nem kérte, a berekesztésre történt figyelmeztetést követően nem volt más indítványa.

Mindezek értelmében nem volt ok az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére, ezért a döntés érdemi felülbírálata vált szükségessé.

Az elsőfokú bíróság ítéletéből kitűnik, hogy a felperesnek a szerződés érvénytelenségére alapított kereseti kérelme elutasítására a bizonyítottság hiányában került sor, mely következtetést az elsőfokú bíróság a felek személyes előadásából megalapozottan vont le. Az alperes a 2012. november 23. napján tartott tárgyaláson (7. számú jkv. 5. oldal) nyilatkozott részletesen arról, hogy a 11.000.000 forintos általa felvett vételárból ingatlant kívánt vásárolni, azonban nagy vita után, valamint a felperes **...-tartozásai** miatt úgy döntöttek, hogy együtt maradnak és tehermentesen megvásárolja a felperes ingatlanát. Előadta, hogy a felperes kérésére maradt a vételár az ő lakossági folyószámláján, mivel a felperes mozgáskorlátozottságából eredően nem tudta volna a pénzt a bankból kivenni, azonban időközben a számla „lenullázódott”.

A 2013. február 13. napján megtartott tárgyaláson a felperes akként nyilatkozott a fentiekre, hogy „ez tényszerűleg igaz, ahogy az alperes mondta. Beleegyeztem, hogy a pénzt azt ő kezelje. Én béna voltam, nem tudtam volna megcsinálni és azt akartam is, hogy így legyen, hogy ő kezelje a pénzt és amikor szükségem van rá akkor ő ad.” (9. jkv. 2. oldal 1 bek.)

A polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, a régi Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A felperes keresete abban az esetben lenne teljesíthető, ha a bizonyítási eljárás során igazolást nyert volna, hogy ténylegesen egyik fél sem kívánt szerződési nyilatkozatot tenni. A bírói gyakorlat következetes annak megítélésében, hogy az egyoldalú színlelés közömbös a szerződés érvényessége szempontjából. (BDT2001. 390.) A színlelés célja általában a jogszabály vagy harmadik személy jogának, vagy jog-védte érdekének a kijátszása, melyről a jelen esetben nem beszélhetünk, és erről a felek személyes meghallgatása során is meggyőződhetett a bíróság, mivel a Pp. 163. § (2) bekezdése szerinti egyező nyilatkozatukkal arról számoltak be, hogy a felperes mozgáskorlátozottá válását követően elhatározták, hogy együtt maradnak. Az pedig, hogy az alperes adásvétel jogcímén megszerezze a perbeli ... szám alatti ingatlan tulajdonjogát mindkét fél részéről elhatározott célja volt az ügyletkötésnek.

A felperes további személyes előadásából kitűnik, hogy a 11.000.000 forintos vételár felélése jelenti számára a problémát, valamint az, hogy az alperesi folyószámlán lévő pénz nem pusztán a közös megélhetést, hanem mindkettőjük gyermekeinek a boldogulását is szolgálta. Azonban a 2002. szeptember 3. napján megkötött ingatlan-adásvételi szerződés érvényességét a vételár mikénti felhasználása nem érinti.

További megjegyzést érdemel, hogy a bírói gyakorlat következetes abban is, hogy a szerződés semmissége olyan okból is megállapítható, melyre a felek nem hivatkoztak, ha a perben rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a semmisségi ok fennállása igazolt. (BH2007. 191.) A jelen esetben figyelemmel arra is, hogy a felperes egészségromlását követő rövid időszak elteltével, élettársak által kötött ingatlan-adásvételi szerződés érvényessége a per tárgya, és a kérelemhez kötöttség nem jelent jogcímhez kötöttséget, vizsgálat tárgya lehet, hogy a megállapodás megfelel -e az általános társadalmi értékeknek. A peradatok alapján megállapítható, hogy a jelen ügyben nem merül fel annak a kérdése, hogy a szerződés sértheti az általános erkölcsi normákat. (BH. 2016.172.)

Ilyen adatok mellett alaptalan a jogorvoslati kérelemben foglalt azon hivatkozás is, miszerint nagy terjedelmű bizonyítás szükséges a perben, mivel az érvénytelenségi kérelmet illetően az eljárás lefolytatást nyert. Mindezek szerint az esetleges további tanú-bizonyítás adatai sem eredményezték volna a fentiekől eltérő tényállás megállapítását, mivel a felperes személyes meghallgatása során tett nyilatkozata is ellentétes a kereseti kérelmében felhozottakkal.

A jelen ügyben a felperesnek az érvénytelenségi kereseti kérelme nyert elbírálást. A felperes az ... szám alatti ingatlan tekintetében kérte az eredeti állapot helyreállítását, míg a ... szám alatti ingatlan vételárának a felére is igényt tartott, mely kérelme – a korábbi hatályon kívül helyező végzésben foglaltak alapján – nem volt értelmezhető, jogcím megjelölése nélkül érdemben elbírálni. Azonban az is kétségtelen, hogy a felperes az élettársi közös vagyona alapítottnak ez ideig keresetet nem nyújtott be, mely lehetőségtől – az ilyen jelegű igény dologi jogi mivoltára tekintettel – nincs elzárva a későbbiekben.

Megalapozatlan az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltséget megállapító rendelkezését vitató fellebbezési hivatkozás is, mivel a 16.500.000 forintos pertárgy értéket nézve az elsőfokú bíróság csupán az elsőfokú eljárásban a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése szerinti ügyvédi munkadíjat vette figyelembe, a korábbi hatályon kívül helyező végzésben az alperesi képviselő javára megállapított 339.250 forint másodfokú költség viseléséről nem is határozott, melyet jogorvoslati kérelemmel az alperes sérelmezhetett volna.

Mindezek értelmében az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezési eljárásban vitássá tett pertárgyérték 11.000.000 + 5.500.000, azaz 16.500.000 forint, amellyel kapcsolatos, a felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illeték 1.320.000 forint, melyet a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam visel. A 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (6) bekezdése alapján a másodfokú bíróság mérlegelte a fellebbezési eljárásban végzett alperesi képviselői tevékenységet, melynek keretében arra is figyelemmel volt, hogy a megismételt eljárás során a felperes pontosított, módosított kereset hiányában meghozott érdemi döntéssel szemben nyújtott be fellebbezést, mely bonyolult jogi érvelést tartalmazó ellenkérelem benyújtását nem igényelte.

Budapest, 2016. szeptember 20.

. Lukács Zsuzsanna s. k.
a tanács elnöke

Kepesné dr. Bekő Borbála s. k.
előadó bíró

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s. k.
bíró

A kiadmány hitelül: