

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Mezey András ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - a Fábry és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Fábry György 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 indult perében a Fővárosi Törvényszék 2015. december 10. napján meghozott 28.P/P.25.925/2007/135. számú ítélete ellen az alperesek részéről 136. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja azzal a pontosítással, hogy abból a meghaladó kereset elutasítására vonatkozó rendelkezést mellőzi és azzal a kiegészítéssel, hogy egyetemlegesen kötelezi az alpereseket, fizessenek meg az államnak külön felhívásra további 900.000 (kilencszázezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Egyetemlegesen kötelezi az alpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül személyenként a felpereseknek 100.000 (százezer) forint perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek módosított kereseti kérelmükben kérték, annak megállapítását, hogy a perbeli ingatlan vonatkozásában a II. rendű alperessel 2002. március 18. napján kötött adásvételi szerződés színeltség miatt semmis, egyben az érvénytelenség jogkövetkezményeként kérték az eredeti állapot helyreállítását, azaz a II. rendű alperes tulajdonjogának és I. rendű alperes haszonélvezeti jogának törlését, és ezzel egyidejűleg a felperesek 1/2-1/2 arányú tulajdonjogának visszajegyzését. Másodlagosan kérték annak megállapítását, hogy a felek által 1997. december 1. napján kötött kölcsönszerződés, valamint a 2002. március 18. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés a Ptk. 210. § (1) bekezdése alapján tévedés miatt érvénytelen, amelynek jogkövetkezményeként kérték az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását az elsődleges kereseti kérelemben írt jogkövetkezményekkel azonosan.

Az alperesek kérték a kereset elutasítását.

A Fővárosi Ítéltábla az 5.Pf.20.783/2007/3. számú 2007. október 30. napján kelt végzésével a Fővárosi Bíróság 2007. március 23. napján kelt és 15.P.630.019/2005/11. számon meghozott ítéletét

hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság ítéletével elrendelte a II. rendű alperesnek a budapesti ... helyrajzi számú ingatlanra vétel jogcímén bejegyzett tulajdonjoga, valamint az I. rendű alperesnek ugyanezen ingatlanra bejegyzett haszonélvezeti joga törlését és egyidejűleg a felperesek 1/2-1/2 arányú tulajdonjogának eredeti állapot helyreállítása címén történő bejegyzését. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította. Indokolásában megállapította, hogy a felperesek keresete az elsődlegesen érvényesített jogok vonatkozásában alaptalan, míg a másodlagosan érvényesített jog tekintetében alapos. A felperesek elsődleges kereseti kérelmével összefüggésben kifejtette, hogy a felek az ingatlan tulajdonjogának átruházásával a felperesek kölcsöntartozásának rendezését kívánták elérni, amely az adásvételi szerződést nem teszi színleltté, így annak semmissége sem állapítható meg, ezért ebben a körben az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. A másodlagos kereseti kérelemmel érvényesített jog vonatkozásában az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla végzésében foglalt iránymutatás nyomán először a felperesek és az I. rendű alperes által irányított vállalkozások között létrejött szerződés tartalmát vizsgálta és megállapította, hogy a perbeli építési szerződések átalányáras megállapodást tartalmaznak. Az alperesek az utólagos elszámolásban való megállapodás tényét, illetve a pótmunkák felmerültét a perben nem bizonyították. A felek nyilatkozatai alapján a vállalkozási szerződés alapján elvégzendő valamennyi munka 1998 márciusában készült el, vagyis az építési szerződés ezen időpontban teljesült, így a vállalkozói díj is ebben az időpontban vált esedékessé. Ebből következően nem helytálló az alperesek azon tényállítása, miszerint a felperesek 8.000.000 forintos tartozása az 1997. december 1. napján kelt szerződés megkötésekor már fennállott. Azt pedig a felperesek bizonyították, hogy e kölcsönszerződés a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján színleltség miatt semmis, ugyanakkor mint leplezett megállapodás a Ptk. 332. §-a szerinti tartozásátvállalásnak minősül. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján megállapította, hogy az I. rendű alperes 1998-ban összesen 3.100.000 forint vállalkozói díjat fizetett meg a felperesek helyett tagi kölcsön formájában. A tagi kölcsön rendelkezésre bocsátása önmagában még nem tekinthető a vállalkozói díj teljesítésének, hiszen azt az I. rendű alperes a Kft.-től visszakövetelhetne volna, azonban az I. rendű alperes a II. rendű felperes részére kiállított számlák ellenértékét ebben az összegben a társaságnak megfizette, amelyre tekintettel a cég a tagi kölcsönt visszaadta. Az I. rendű alperes ugyanakkor a további 4.209.000 forint vállalkozói díj felperesek helyetti teljesítését nem bizonyította. Ebből következően az I. rendű alperes 3.100.000 forint vállalkozói díjat követelhet a felperesektől kölcsön módjára vissza az 1997. március 17. napján kelt és 2000. november 6-án módosított szerződésben foglaltak szerint. Az I. rendű alperes által a felperesek helyett megfizetett 3.100.000 forintos vállalkozói díjra és az 1997. március 17. napján kelt kölcsönszerződés alapján a felpereseknek átadott 2.900.000 forintos kölcsönösszegre tekintettel a felperesek 1997. március 17. napján 6.000.000 forinttal tartoztak az I. rendű alperesnek. Ezt követően az ingatlan tulajdonjogát átruházó szerződés megkötéséig, azaz 2002. március 18. napjáig a felperesek összesen 1.235.000 forintot fizettek meg az I. rendű alperesnek részletekben. A felperesi teljesítéseknek a Ptk. 293. §-a szerinti elszámolása alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperesek tartozása a kölcsönszerződésben meghatározott ügyleti kamat figyelembevételével 2002. március 18. napjára 5.723.382 forint tőke és 2.741.116 forint kamat, összesen 8.464.498 forint volt. Ehhez képest a szerződő felek az adásvételi szerződésben az ingatlan vételárát 22.500.000 forintban határozták meg. A felperesek az adásvételi szerződés megkötésekor a kölcsöntartozásuk mértéke tekintetében az I. rendű alperesi vállalkozói díj teljesítésének összege és ideje ismeretének hiányában tévedésben voltak, amely tévedésük a vételárra is kiterjedt, miután az adásvételi szerződés a kölcsönszerződés teljesítését célozta. A felperesek e tévedésüket az I. rendű alperes teljesítésére vonatkozó tényállításai és bizonyítékai alapján ismerhették fel, ezért a megtámadásuk a Ptk. 236. § (2) bekezdésétől számított egy éven belüli volt. Az eredményes megtámadás következtében a 2002.

március 18. napján kelt adásvételi szerződés a Ptk. 235. § (1) bekezdése alapján a megkötésének időpontjától érvénytelen, így ahhoz joghatás nem fűződik. A szerződés érvénytelenségére tekintettel a felperesek alappal kérhették az eredeti állapot helyreállítását, azaz a tulajdonjogukat sértő érvénytelen bejegyzések törlését és tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését az Inyvt. 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján. Az elsőfokú bíróság az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításakor ugyanakkor az I. rendű alperes jelzálogjogának bejegyzésére nem látott alapot. A jelzálog jog bejegyzése alapjául szolgáló szerződést a felperesek és az I. rendű alperes az 1997. december 1. napján létrejött kölcsönszerződés biztosítása céljából kötötték. E kölcsönszerződés azonban színleltetés folytán semmis és a Ptk. 198. § (1) bekezdése alapján joghatás kiváltására nem alkalmas, azaz abból az I. rendű alperesnek a felperesekkel szemben követelése nem keletkezett. A nem létező követelés biztosítására irányuló jelzálogszerződés ebből következően lehetetlen szolgáltatásra irányult, amely miatt a Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján semmis. Semmis szerződésből jog nem keletkezik, e miatt a jelzálog jog bejegyzésének elrendelésére lehetőség nem volt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az alperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérték az ítélet megváltoztatását és a felperesek keresetének elutasítását, míg másodlagosan kérték az elsőfokú ítélet kiegészítését azzal, hogy a bíróság egyetemlegesen kötelezze a felpereseket 9.932.382 tőke és annak járulékaik megfizetésére. Az alperesek álláspontja szerint az elsőfokú ítélet megalapozatlan, az elsőfokú bíróság nem derítette fel a tényállást, a megállapított tényekből pedig megalapozatlan jogi következtetéseket vont le az alperesi állításokat alátámasztó bizonyítékok figyelmen kívül hagyása mellett. A per során az alperesek bizonyították, hogy az I. rendű alperes teljesítette a felperesek helyett a kivitelezés költségeit 8.000.000 forint erejéig 1997. november végén. Az elsőfokú bíróság tévedett, amikor arra a következtetésre jutott, hogy az alperesek a 3.100.000 forintot meghaladó vállalkozói díjak teljesítését nem bizonyították. A perben **F. Z.** és **M. Gy.** tanúk vallomásai alátámasztották, hogy a kivitelezéshez felhasznált építőanyagok ellenértékét az I. rendű alperes fizette ki összesen 3.800.000 forint értékben. Az I. rendű alperes mindösszesen 8.009.000 forintot fizetett ki 1997 novemberéig a felperesek helyett. Arra az esetre, ha a bíróság úgy ítélné meg, hogy ezen összeg kifizetése 1997. december 1. napja előtt nem igazolt, az alperesek kérték a felperesek tartozásának 4.209.000 forinttal való növelésének megállapítását. Az alperesek rámutattak, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében elmulasztott rendelkezni arról, hogy a felperesek milyen összeg megfizetésére kötelesek, mert az ítélet indokolása ugyan tartalmazza az elsőfokú bíróság által megállapított felperesi tőketartozás és kamatok mértékét, azonban a felperesek kötelezéséről ebben a vonatkozásban elmulasztott rendelkezni.

A tárgyaláson tett nyilatkozatában sérelmezte továbbá, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztott rendelkezni az I. rendű alperest illető jelzálog jog visszajegyeztetéséről.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben kérték az elsőfokú ítélet helybenhagyását, és az alperes marasztalását a másodfokú per költségekben. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, és abból a megfelelő jogi következtetéseket vonta le. A felek közötti kölcsönszerződés és az azt biztosító adásvételi szerződés a felperesek sikeres megtámadása folytán érvénytelen. Az I. rendű alperes javára bejegyzett jelzálog jog visszaállítására nem kerülhetett sor törvényesen, mert a zálogszerződés a kölcsönszerződés érvénytelensége miatt lehetetlen szolgáltatásra irányult.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben bírálta felül, mert annak fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az ítéltáblának mindenekelőtt abban kellett állást foglalnia, hogy az alperesek részéről a fellebbezésnek a másodfokú tárgyaláson előterjesztett módosítása megengedett-e. A Pp. 247. § (2)

bekezdése alapján az elsőfokú ítéletnek a fellebbezéssel nem érintett részére a fellebbezést kiterjeszteni utóbb nem lehet. A felperesek keresetükben az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapotot a zálogjog visszajegyzése nélkül kérték arra tekintettel, hogy álláspontjuk szerint az érvénytelen kölcsönszerződés nem biztosítható zálogjoggal. Ezt az érvelést az elsőfokú bíróság elfogadva, az ítélete 10. oldalán kifejtett indokok mellett döntött arról, hogy a zálogjog visszajegyzésének nincs helye. A zálogjoggal kapcsolatos alperesi ellenkérelmet tehát az elsőfokú bíróság elbírálta, erre a döntésére - függetlenül attól, hogy az természeténél fogva az elsőfokú ítélet rendelkező részében nem jelenik meg - a fellebbezés utóbb nem terjeszthető ki. Az alperesek fellebbezés-módosítását ezért a Pp. 247. § (2) bekezdése alapján figyelmen kívül kellett hagyni.

Az elsőfokú bíróság téves álláspontot foglalt el, amikor a felperesek keresetének vagylagos jogcímeit önálló kereseti kérelemnek tekintette, és azokat önállóan elbírálva részben helytadó, részben elutasító döntést hozott. A felperesek a Pp. 121. § (1) bekezdés e) pontja szerinti értelemben egy kereseti kérelmet terjesztettek elő, mégpedig az ingatlan-nyilvántartási állapot adott tartalommal történő helyreállítása, amelyet az elsőfokú bíróság alaposnak talált, így az elutasító rendelkezés értelmezhetetlen. Az ítéletábra ezért az elsőfokú ítéletnek a meghaladó kereset elutasítására vonatkozó rendelkezését mellőzte.

Észlelte továbbá az ítéletábra, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztott rendelkezni a korábbi másodfokú eljárásban felmerült, a felperesek költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illeték viseléséről, ezért azt az ítéletábra a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésének megfelelően pótolta.

A per érdemét illetően az alperesek fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéletábra a döntéssel is egyetértett, annak jogi indokait az alábbiak szerint pontosítja.

Az alperesek fellebbezéséből önmagában következik, hogy a 2002. március 18. napján kelt adásvételi szerződés felperesek által tévedés címén történt megtámadása alapos. Az alperesi előadás szerint az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a felperesek tartozása 9.932.382 forint tőke és járulékaik összegével volt azonos. Az alperesek ehhez képest az adásvételi szerződésben az ingatlan vételárát 22.500.000 forintban határozták meg, amely lényegesen meghaladja az alperesek által állított tartozás járulékokkal növelt összegét. Az ítéletábra 5.Pf.20.783/2007/3. számú végzésében is abból indult ki, hogy a felek perbeli szerződéseik tartalmilag összefüggnek, ezért azokat összességükben kell értékelni még akkor is, ha azok jogi sorsa egyébként önállóan ítélandók meg. Az adásvételi szerződésben kikötött vételár összegét az alperesek a felperesek fennálló tartozásának összegében határozták meg, amelyet a felperesek elfogadtak. Az adásvétel tehát mint teljesítési ügylet a felperesi tartozás rendezését szolgálta, amely alapján a felperesek által átruházott ingatlan ellenértékét a II. rendű alperes beszámítással rendezte. Mindebből következően a felperesek részéről e teljesítési célú adásvétel tekintetében a tévedés fennállt, mivel a valós tartozásuk összegével nem voltak tisztában, és e tévedésüket az alperesek okozták, illetve azt fenntartották. Ennek tényét az alperesi fellebbezés is elismeri, amikor a felperesi tartozást a vételárként megjelölt összegnél kisebb összegben határozza meg.

A felperesek a Ptk. 236. § (1) bekezdése szerinti határidőt sem mulasztották el, hiszen a tévedés felismeréséhez két feltétel teljesülésére volt szükség: egyrészt tudniuk kellett, hogy az I. rendű alperes mikor, kinek, milyen összegben teljesített vállalkozói díjat a felperesek helyett, másrészt hogy erre tekintettel a felpereseknek milyen összegű lejárt tőketartozásuk van a kölcsönszerződés

rendelkezéseire is figyelemmel. A felek között az előbbieket körében elszámolás csak a megismételt eljárásban történt, így addig a tévedés felismerésére sem kerülhetett sor.

Amint azt az ítélet tábla az 5.Pf.20.783/2007/3. számú végzésében kifejtette, a felek között 1997. december 1. napján létrejött kölcsönszerződés a Ptk. 207. § (6) bekezdésének megfelelő színlelt szerződés, amely ténylegesen más szerződést, tartozásátvállalást leplez. Az érvényesség szempontjából tehát ezt a leplezett szerződést kellett vizsgálni, amelyről maguk a felek adták elő egyezően, hogy annak célja a további építési munkák fedezetének megteremtése volt, mivel a felperesek az ehhez szükséges pénzzel nem rendelkeztek. Az okiratban szereplő 8.000.000 forint átadására nem került sor, a valós megállapodás ténylegesen tartozásátvállalásra irányult, amely szerint az I. rendű alperes a felperesekkel szemben esedékessé váló, a vállalkozási szerződés szerinti díjakat a felperesek helyett megfizeti azzal, hogy azok visszatérítésére tarthat igényt a szerződésben megjelölt kamatokkal együtt. Jelen peres eljárásban azonban nem kellett állást foglalni abban a kérdésben, hogy az I. rendű alperest a tartozásátvállalásból milyen összegű regressz igény illeti a felperesekkel szemben, mivel jelen per tárgyát az adásvételi szerződés érvénytelensége és annak jogkövetkezményei iránti igény elbírálása képezte, amely mellett az I. rendű alperes igényéről - ilyen irányú viszontkereset hiányában - nem kellett állást foglalni. Az adásvételi szerződés alapján alperesi részről vételár tényleges kifizetésére nem került sor, mivel azt - a kifejtettek szerint - beszámítással tekintették teljesítettnek a korábbi felperesi tartozásra tekintettel, így tehát az adásvételi szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeinek levonása során pénzbeli visszatérítésnek nem volt helye. Nem mulasztott tehát az elsőfokú bíróság, amikor viszontkereset hiányában nem rendelkezett az I. rendű alperest illető követelésről.

A kifejtettek figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel kötelesek a felpereseknél felmerült másodfokú perköltség megfizetésére, amelynek összegét az ítélet tábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg.

Budapest, 2016. szeptember 6.

Dr. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: