

A Fővárosi Ítéltábla a Bogdány és Társa Ügyvédi Iroda (**Ü.I. címe**; ügyintéző: dr. Viktor Éva ügyvéd) által képviselt **felpers neve (felperes címe)** felperesnek, a dr. Madarász Noémi ügyvéd (**ügyvéd címe**) által képviselt I.rendű alperes neve (**I. r. alperes címe**) I. rendű, a dr. Sziklai János ügyvéd (**ügyvéd címe**) által képviselt **II. r. alperes neve (II. r. alperes címe)** II. rendű, a **III. r. alperes neve (III. r. alperes címe)** III. rendű és a **V. r. alperes neve (V.rendű alperes címe)** V. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Budapest Környéki Törvényszék 2012. április 30. napján meghozott, 22.P.20.476/2009/44. számú ítélete ellen, az I. rendű alperes részéről 45. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés 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 rendelkezését megváltoztatja és a felperes keresetét teljesen elutasítja. Mellőzi az I. rendű alperes perköltség fizetésre történő kötelezését és felperest kötelezi, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 150.000 (százötvenezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A le nem rótt 840.000 (nyolcszáznegyvenezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A-i hrsz. alatt nyilvántartott társasházi öröklakás ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa korábban a felperes jogelődje volt. Az ingatlant az Rt. és az Rt. javára bejegyzett jelzálogjogok terhelték. A felperesi jogelőd és az I. rendű alperes-én adásvételi szerződést kötöttek, amellyel a felperes jogelődje 10.500.000 forint vételár ellenében az I. rendű alperesre ruházta át az ingatlan tulajdonjogát. A szerződés rögzíti, hogy az I. rendű alperes 1.500.000 forintot a szerződés aláírása előtt átadott a felperes jogelődjének. A szerződés alapján az I. rendű alperes tulajdonjogát a földhivatal bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba. A vételár kiegyenlítéséhez az I.

rendű alperes 5.000.000 forint banki kölcsönt vett fel. A kölcsönt folyósító bank az ingatlan tehermentesítéséhez szükséges 2.500.000 forintot közvetlenül a jelzálogok jogosultjainak, a fennmaradó 2.500.000 forintot pedig a felperesi jogelőd bankszámlájára utalta át. Az I. rendű alperes-én szívésségi használati szerződést kötött a felperes jogelődjének volt férjével,-sal. A szerződés feljogosította-t arra, hogy élete végéig ingyenesen használja az ingatlant. Az I. rendű alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlant csak- hozzájárulásával adja el. Ennek megszegése esetén 8.000.000 forintot meghiúsulási kötbér megfizetésére vállalt kötelezettséget.

A felperes a keresetében annak a megállapítását kérte, hogy a jogelődje és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Kérte, hogy a bíróság állítsa helyre az eredeti állapotot, ennek keretében rendelje el az I. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlését és a felperes tulajdonjogának bejegyzését. A II., III., IV. és V. rendű alpereseket ennek tűrésére kérte kötelezni. Érvénytelenségi okként elsődlegesen azt jelölte meg, hogy a szerződés megkötésekor jogelődje tévedésben volt, tévedését pedig az I. rendű alperes okozta. Emiatt a szerződés a Ptk. 201. § (1) és (4) bekezdése alapján érvénytelen. Állította, hogy az I. rendű alperes a szerződéskötés előtt az ingatlan tulajdonjogának visszaadására tett ígéretet, jogelődje a szerződést ennek az ígéretnek a teljesítésében bízva kötötte meg. Másodlagosan arra hivatkozott, hogy a felek valós célja a szerződéssel nem az ingatlan tulajdonjogának átruházása volt, hanem az, hogy az ingatlan tehermentes legyen, az I. rendű alperes pedig pénzhez jusson. Álláspontja szerint ezért a szerződés színlelt, és emiatt a Ptk. 207. § (6) bekezdése értelmében semmis. Keresetének teljesítésére harmadlagosan a Ptk. 582. § (1) és (3) pontja alapján, ajándék visszakövetelése címén tartott igényt. Hivatkozott arra, hogy az adásvételi szerződés ajándékozási szerződést leplez. Okfejtése szerint jogelődje ingyenesen, abban a feltevésben ruházta át az ingatlan tulajdonjogát az I. rendű alperesre, hogy a tulajdonjogot vissza fogja szerezni. Előadta, hogy jogelődjének ez a feltevése véglegesen meghiúsult akkor, amikor az I. rendű alperes az ingatlant-nak kívánta eladni.

Az I. és a II. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségben marasztalására irányult.

Az I. rendű alperes a védekezésében tagadta, hogy az ingatlan tulajdonjogának visszaadására tett volna ígéretet a felperes jogelődjének. Hivatkozott arra, hogy a felperes jogelődje elmulasztotta az egyéves megtámadási határidőt. Előadta, hogy a szerződés tényleges célja az ingatlan tulajdonjogának átruházása volt. Ezzel kapcsolatban hangsúlyozta, hogy a felperesi jogelőd jövedelme sem a korábban felvett kölcsönök törlesztőrészleteinek fizetésére, sem önmaga fenntartására nem volt elegendő. Kifejtette, hogy a felperes jogelődjének titkos fenntartása vagy rejtett indoka a Ptk. 207. § (5) bekezdése alapján közömbös a szerződés érvényessége szempontjából. Okfejtése szerint a szerződés nem leplezhetett ajándékozást, mert a felek között fel sem merült az ingyenes juttatás. Állította, hogy ő viselte a szerződéskötéssel és a tulajdon átszállásával járó költségeket, és ő fizette a vételárra felvett kölcsön törlesztőrészleteit is.

A II. rendű alperes szintén arra hivatkozott, hogy a felperes titkos fenntartása vagy rejtett indoka nem érintheti a szerződés érvényességét.

A III. és az V. rendű alperesek a keresetre nem tettek érdemi nyilatkozatot.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével megállapította, hogy a felperes jogelődje és az I. rendű alperes között-én kelt és 2004. április 8-án módosított, a-i hrsz. alatti ingatlanra kötött adásvételi szerződés érvénytelen. Megkereste a Földhivalt, hogy az I. rendű alperes ingatlanra

vonatkozóan bejegyzett tulajdonjogát törölje az ingatlan-nyilvántartásból, és eredeti állapot helyreállítása címén a felperesi jogelőd tulajdonjogát jegyezze be. A II., III., IV. és V. rendű alpereseket ennek tűrésére kötelezte. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes jogelődjének 635.000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kimondta, hogy a le nem rótt illeték az állam terhén marad. Ítéletének indokolása szerint az I. rendű alperes nem tudta bizonyítani sem azt, hogy a szerződésben kikötött foglalt és vételárrészt megfizette a felperes jogelődjének, sem azt, hogy a foglalt és a vételárrész kifizetéséhez szükséges pénzt milyen forrásából szerezte.- tanúvallomása alapján azt a következtetést vonta le, hogy a felperesi jogelőd és az I. rendű alperes között nem volt pénzmozgás, a szerződés célja pedig az I. rendű alperes hitelfelvételének elősegítése volt. Nem találta bizonyítottnak azt, hogy az adásvételi szerződés ajándékozást leplez. tanúvallomása alapján arra az álláspontra helyezkedett, hogy sem a felperes jogelődje, sem az I. rendű alperes valós szerződési akarata nem az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányult. Arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felperes jogelődje és az I. rendű alperes között atipikus szerződés jött létre, amely részben a felperesi jogelőd ingatlanának tehermentesítésre irányult, részben pedig arra, hogy az I. rendű alperes bankkölcsönhöz jusson. Ebből azt a jogi következtetést vonta le, hogy az adásvételi szerződés színlelt, emiatt a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján semmis. Az I. rendű alperes tulajdonjogának törléséről és a felperesi jogelőd tulajdonjogának visszajegyzéséről a Ptk. 237. §-a alapján rendelkezett. A tévedésre, megtévesztésre és az ajándék visszakövetelésére alapított kereseti kérelmeket a színleltség megalapozottságára tekintettel utasította el.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása, a kereset teljes elutasítása és a felperesi jogelőd perköltségben marasztalása érdekében az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében kiemelte, hogy a felperes jogelődje csak állította, de semmilyen bizonyítékkal nem támasztotta alá azt, hogy az I. rendű alperessel olyan megállapodást kötött, ami szerint az ingatlan tehermentesítése után annak tulajdonjoga visszakérül a felperes jogelődjéhez. Előadta, hogy az adásvételi szerződés megkötésével a célja az ingatlan megvásárlása volt. Kifejtette, hogy nem a banki kölcsönhöz jutása érdekében volt szükség az adásvételi szerződés megkötésére, hanem a vételár megfizetése céljából volt szükség a banki kölcsön felvételére. Hangsúlyozta, hogy a vételárból tehermentesítésre került az ingatlan, és ő viselte a kölcsön felvételével, az adásvételi szerződés megkötésével és a tulajdonjog átszállásával felmerülő költségeket. Kifejtette, hogy az ügyletből csak költsége keletkezett, színlelt szerződés megkötéséből semmilyen előnye nem származhatott volna, ezért színlelt szerződés megkötése nem állt az érdekében. Okfejtése szerint a felperes jogelődje nem tudta bizonyítani az adásvételi szerződés színleltségét, ezért a szerződést érvényesnek kell tekinteni.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és az I. rendű alperes másodfokú perköltségben marasztalását indítványozta.

Az I. rendű alperes fellebbezése megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a tényállásból levont jogi következtetéseivel, érdemi döntésével és a döntés ítéletben kifejtett indokaival azonban az ítélet nem értett egyet az alábbiak miatt:

A Pp. 213. § (1) bekezdése szerint az ítéletben foglalt döntésnek ki kell terjednie a perben, illetőleg a 149. § alapján egyesített perekben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre.

A felperes több jogcímen - színleltség, tévedés, megtévesztés - hivatkozott a jogelődje és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségére, és több érvénytelenségi ok alapján kérte a szerződés érvénytelenségének megállapítását és az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását. A különböző érvénytelenségi jogcímek megjelölése azonban nem tekinthető több, jogcímenként egymástól elkülönülő, önállóan elbírálni képező kereseti kérelemnek. Az érvénytelenség megállapítására és az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazására irányuló kérelem ilyenkor is egy kereseti kérelemnek minősül, amelynek teljesítését a felperes több ok alapján kéri, a kereseti kérelem pedig bármelyik ok fennállása esetén teljesíthető. Emiatt ha a bíróság egy, a felperes által hivatkozott okból megállapítja a szerződés érvénytelenségét, a többi érvénytelenségi ok fennállását nem kell elbírálnia, és sem az érdemben el nem bírálta, sem az érdemben ugyan korábban megvizsgált, de alaptalannak talált érvénytelenségi ok tekintetében nem kell a keresetet elutasító döntést hoznia. Az elsőfokú bíróság helytelenül tekintette egymástól elkülönülő, önálló kereseti kérelmeknek a felperes által megjelölt érvénytelenségi jogcímeket, és a Pp. 213. § (1) bekezdésének téves alkalmazásával hozott az érdemben nem vizsgált, elsődleges érvénytelenségi ok - tévedés, megtévesztés - tekintetében a keresetet elutasító ítéleti rendelkezést.

Az elsődleges jogcím vonatkozásában a keresetet elutasító - egyébként fellebbezéssel nem támadott - rendelkezés a Pp. 213. § (1) bekezdésébe foglalt lényeges eljárási szabályt sérti. Az ítélet a lényeges eljárási szabálysértés ellenére nem látta indokoltnak a Pp. 252. § (2) bekezdésének alkalmazásával az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. A felperes a másodfokú eljárásban ugyanis úgy nyilatkozott, hogy a tévedés és megtévesztés körében további bizonyítást nem tud felajánlani, így a tévedés és a megtévesztés elbírálásához valamennyi bizonyíték és adat az ítélet a rendelkezésére állt, és emiatt az elsőfokú tárgyalás megismétlésére nem volt szükség. A lényeges eljárási szabályt sértő elutasító rendelkezés fellebbezés hiányában sem korlátozhatta a másodfokú bíróságot abban, hogy szükség esetén vizsgálja a tévedésre és a megtévesztésre alapított megtámadás alaposságát.

Az adásvételi szerződés leplezettségére alapított, ajándék visszakövetelése iránti keresetét a felperes eshetőlegesen, a szerződés érvénytelenségére alapított kereseti kérelem eredménytelensége esetére terjesztette elő. Tekintettel arra, hogy az elsőfokú bíróság a szerződést annak színleltége miatt érvénytelennek találta, a leplezettségre alapított, ajándék visszakövetelése iránti keresetet érdemben nem kellett volna vizsgálnia. Ennek ellenére az elsőfokú bíróság érdemben elbírált az ajándék visszakövetelése iránti kereseti kérelmet, azt alaptalannak ítélte meg, ezért elutasította.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletének az ajándék visszakövetelése iránti keresetet elutasító és a kereseti illeték viselésére vonatkozó rendelkezését lehetett a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedettnek tekinteni. Azt a hivatkozását, ami szerint az adásvételi szerződés ajándékozási szerződést leplez, a felperes a másodfokú eljárásban már egyébként sem tartotta fenn. Mindezek miatt az ítélet a másodfokú eljárásban már nem kellett vizsgálnia, hogy az adásvételi szerződés ajándékozási szerződést leplez-e, és nem kellett vizsgálnia azt sem, hogy fennállnak-e az ajándék visszakövetelésének törvényi feltételei.

Az elsőfokú bíróság a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 6/a. pontja alapján megalapozottan tért el a felperes által megjelölt érvénytelenségi okok sorrendjétől, és vizsgálta először a semmisségi ok fennállását.

Az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában hatályos Ptk. 207. § (5) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A szerződés akkor színlelt, ha egyik szerződő félnek sincs tényleges szerződési akarata, hanem csupán mások felé a szerződéskötéshez fűződő joghatás elérésének látszatát kívánják kelteni.

Leplezettnek akkor tekinthető a szerződés, ha a felek tényleges akarata nem az írásban rögzített szerződés megkötésére, hanem más típusú szerződés létrehozására irányul.

A perben rendelkezésre álló adatok alapján megalapozottan lehet következtetni arra, hogy a felperes jogelődjének célja az ingatlan tehermentesítése volt, az I. rendű alperes célja pedig az, hogy pénzhez jusson. Ezeket a célokat banki kölcsön felvételével kívánták elérni, ehhez azonban csak az ingatlan átruházása esetén juthattak hozzá. A célok megfogalmazása és kitűzése szerepet játszott a felek ügyleti akaratának kialakításában, de nem hozhatott létre önálló, atipikus szerződést.

A Ptk. 198. § (1) bekezdése kimondja, hogy a szerződésből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére.

A felperes jogelődjének és az I. rendű alperesnek az az elgondolása, hogy az ingatlan átruházása folytán az I. rendű alperes kölcsönhöz juthat, amiből tehermentesíthető a felperesi jogelőd ingatlana, és az a megállapodása, hogy a kölcsönből a tehermentesítés után fennmaradó összeget az I. rendű alperes használhatja fel, nem tekinthető szerződésnek, mert abból nem keletkezett kötelezettség szolgáltatás teljesítésére, sem jogosultság szolgáltatás követelésére. Emiatt ez a megállapodás nem tekinthető az adásvételi szerződéssel leplezett másik, atipikus szerződésnek, az elsőfokú bíróság ettől eltérő álláspontja megalapozatlan.

Arra utaló bizonyíték vagy más adat, hogy az adásvételi szerződés más típusú szerződést leplezne, a perben nem merült fel, és a szerződés leplezettségének alátámasztására a felperes sem jelölt meg olyan bizonyítékot, ami nem állt az elsőfokú bíróság rendelkezésére.

Abból, hogy a felperesi jogelőd céljának eléréséhez adásvételi szerződés megkötésére volt szükség, az a következtetés vonható le, hogy a felperesi jogelőd tényleges szerződéses akarata is adásvételi szerződés létrehozására, a tehermentesítés érdekében - ha csak időlegesen is - az ingatlan tulajdonjogának az I. rendű alperesre történő átruházására irányult.

Ezt támasztotta alá a felperes másodfokú eljárásban tett nyilatkozata is, amely szerint jogelődje eredetileg abban állapodott meg az I. rendű alperessel, hogy az I. rendű alperes értékesíti az ingatlant és elszámol a felperes jogelődjével. Ebből az a következtetés vonható le, hogy a felperesi jogelőd is elismerte az I. rendű alperes tulajdonjogból eredő rendelkezési jogát az ingatlan felett. Megerősíti ezt a következtetést a felperesi jogelőd személyes meghallgatása is, aki arra hivatkozott, őt megtévesztették, mert egy fillért sem kapott a lakásért, vagyis a vételár kifizetésének elmaradását sérelmezte, és nem a tulajdonjog átruházási szándékának hiányára hivatkozott.

Ugyancsak a felperesi jogelőd tulajdonátruházási szándékának tényleges fennállását támasztja alá az a körülmény is, hogy az I. rendű alperes gyakorolta az ingatlan - szintén a tulajdonost megillető - használatba adásának jogát is, amikor szívességi használati szerződést kötött a felperesi jogelőd volt házastársával.

Mindezekre figyelemmel sem az adásvételi szerződés színleltisége, sem leplezettsége nem volt megállapítható. Az ítéletáblának ezért vizsgálnia kellett, hogy az elsőfokú bíróság döntése tévedés vagy megtévesztés jogcímén megalapozott-e. Arra az I. rendű alperes megalapozatlanul hivatkozott,

hogy a felperes a megtámadási határidőt elmulasztotta, mert a megtámadási határidő a Ptk. 236. § (2) bekezdés a) pontja szerint a tévedés felismerésétől számított egy év. A felperes nem cáfolta előadása szerint tévedését-én,-val szerződés megtalálásakor ismerte fel, amelyhez képest a 2008. május 23-án benyújtott keresetlevélben a megtámadás határidőben történt.

A Ptk. 210. § (1) bekezdése értelmében, aki a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, a szerződési nyilatkozatát megtámadhatja, ha tévedését a másik fél okozta vagy felismerhette.

A Ptk. 210. § (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy akit a másik fél megtévesztéssel vett rá a szerződés megkötésére, a szerződési nyilatkozatot megtámadhatja.

A felperes a perben nem tudta bizonyítani, hogy az I. rendű alperes kötelezettséget vállalt az ingatlan későbbi visszaadására. Ezért megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy a tulajdonjog átruházásának véglegessége tekintetében az I. rendű alperes megtévesztette a jogelődjét. Azt sem bizonyította a felperes, hogy: ha jogelődje tévesen feltételezte a szerződéskötéskor az ingatlan későbbi visszaadását, akkor ezt a téves feltevését az I. rendű alperes okozta, vagy azt felismerhette. Ezért ha a felperes jogelődjének nem véglegesen, hanem csak időlegesen állt szándékában a tulajdonjog átruházása, akkor az a felperesi jogelőd olyan titkos fenntartása volt, ami a Ptk. 207. § (4) bekezdése alapján közömbös a szerződés érvényessége szempontjából.

A felperes a másodfokú eljárásban azt adta elő, hogy jogelődje és az I. rendű alperes megállapodása szerint az I. rendű alperesnek az ingatlant a kölcsön visszafizetése után kell visszaadnia, a kölcsön visszafizetése azonban még nem történt meg. Ezért az ingatlan visszaadásának elmaradására jelenleg még akkor sem lenne igény alapítható, ha az I. rendű alperes kötelezettséget vállalt volna az ingatlan visszaadására.

Az érvénytelenség okának, így a tévedésnek is a szerződés megkötésekor kell fennállnia. Valamely jövőbeni esemény bekövetkezésére vonatkozó feltevés vagy várákozás megghiúsulása nem tekinthető tévedésnek.

A tulajdonjog későbbi visszaszerzésének lehetősége egyébként sem az adásvételi szerződés olyan lényeges körülménye, amely tekintetében a tévedés megalapozhatja a szerződési nyilatkozat eredményes megtámadását.

Mindezek alapján a felperes tévedésre és megtévesztésre alapított megtámadása nem vezethetett eredményre és nem válthatta ki a Ptk. 235. § (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződés érvénytelenségét.

A teljesítés elmaradása vagy fogyatékosága szintén olyan körülmény, ami csak a szerződéskötés után következhet be, emiatt nem okozhatja a szerződés érvénytelenségét.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéletábrla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és a keresetet teljesen elutasította. A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján mellőzte az I. rendű alperes perköltség fizetésére történő kötelezését, és kötelezte a teljes mértékben pervesztes felperest elsőfokú perköltség megfizetésére.

A Fővárosi Ítéltábla szintén a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a másodfokú eljárásban is pervesztes felperest másodfokú perköltség megfizetésére.

Budapest, 2015. március 26.

Világhyiné Dr. Böcskei Terézia s. k.
a tanács elnöke

Dr. Lente Sándor s. k.
előadó bíró

Dr. Csóka István s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

...
tisztviselő