

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Hidasi Gábor ügyvéd (cím) által képviselt név (cím) I. rendű és név II. rendű (cím) felpereseknek, a dr. Turek Gábor ügyvéd (1055 Budapest, Honvéd utca 18., fszt. 1.) által képviselt név (cím) I. rendű, továbbá név (cím) II. rendű, név III. rendű, név IV. rendű (mindketten: cím) alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. március 26. napján hozott 8.P.26.261/2005/78. számú ítélete ellen a felperesek részéről 79., az I. rendű alperes részéről 81. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, a felperesek elsődleges kérelmét elutasítja. A tulajdonjogok törlésére és bejegyzésére vonatkozó megkeresést mellőzi.

A perköltség viselésére vonatkozó rendelkezést hatályon kívül helyezi és e körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi az ítéltábla a felpereseket, hogy fizessenek meg az I. rendű alperesnek 240.000 (Kétszáznegyvenezer) forint másodfokú perköltséget. Kötelesek továbbá a felperesek megtéríteni az államnak - külön felhívásra - 768.000 (Hétszázhatvannyolcezer) forint fellebbezési illetéket.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A B. Ó. utcai házas ingatlan (továbbiakban: perbeli ingatlan) a III. és IV. rendű alperesek tulajdonát képezte. 1982. március 22. napján a felperesek, valamint az I. rendű felperes anyja H.M.né a III. és IV. rendű alperesekkel a perbeli ingatlanra vonatkozóan adásvételi szerződést kötöttek, mely szerint az ingatlan tulajdonjogát vevőként egymás közt egyenlő arányban a felperesek szerzik meg és arra H. M.nét holtig tartó haszonélvezeti jog illeti meg. A kikötött vételár 1.300.000 forint volt,

amelyből a vevők a szerződés aláírásával egyidejűleg 400.000 forintot fizettek ki az eladóknak. A fennmaradó 950.000 forint vételár hátralék megfizetésére 1982. június 30. napjáig vállaltak kötelezettséget. Ezt követően a felperesek a vételárra 1982. június 29-én 300.000 forintot helyeztek letétbe a szerződést készítő ügyvédnél.

Az I. rendű felperes ellen büntetőeljárás indult, 1982. április 29-től július 5-ig előzetes letartóztatásban volt. A nyomozóhatóság határozatával elrendelte az I. rendű felperes vagyonának zár alá vételét, ennek során zár alá vették a G. T. köz 5. szám alatti hétvégi ház $\frac{1}{2}$ részét, egy személygépkocsit, valamint különböző szerszámokat. A határozat alapján a B. B. utcai közös lakásban 1-9 tétel alatt különböző ingóságokat foglaltak le. A zár alá vétel és foglalás megszüntetésére 1984. május 16. napján kelt határozattal került sor.

A felperesek az I. rendű felperes előzetes letartóztatása miatt az adásvételi szerződésben kikötött időpontig a vételár hátralékot nem tudták megfizetni, valamint a zár alá vételre tekintettel nem akartak tulajdonjogot szerezni, ezért a perbeli ingatlanra vonatkozóan az eladók felé új szerződés megkötését kezdeményezték. Az 1982. július 8. napján dr. Sz. E. ügyvéd által felvett tényvázlatban megállapodást kötöttek. Ebben megállapodtak abban, hogy közös egyetértéssel az 1982. március 22. napján létrejött adásvételi szerződést módosítják, illetve új adásvételi szerződés készítésére kérik fel az ügyintéző ügyvédet. Rögzítésre került, hogy a vevők 1982. június 30. napjáig a vételár hátralékot nem tudták teljesíteni, a fennmaradó 650.000 forintot 1982. szeptember 30. napjáig kötelesek kifizetni. A vevők olyan tartalmú szerződés elkészítését kérték, melyben az állagvevők gyermekeik az I. és II. rendű alperesek, míg a felperesek, valamint H. M.né holtig tartó haszonélvezők. Kérték továbbá a szerződésben azt is rögzíteni, hogy az esetleges átépítéshez a vevők hozzájárulnak, az okiratokat aláírják, és a közös költségeket viselik. Ennek megfelelően a megbízott ügyvéd elkészítette az újabb adásvételi szerződést, amelyet a felek 1982. július 8. napján aláírtak. E szerint az állagvevők az I és II. rendű alperesek voltak, akik egyenlő arányban szerezték meg az ingatlan tulajdonjogát, a felpereseket és H. M.nét holtig tartó haszonélvezeti jog illette meg. A szerződés 10. pontjában a vevők visszavonhatatlanul kijelentették, hogy az ingatlan későbbi bővítéséhez, korszerűsítéséhez, átalakításához hozzájárulnak, az ezzel kapcsolatban keletkező mindennemű okiratot kötelezően és egyetemlegesen aláírják, a költségeket közösen viselik. A szerződés megkötését követően a felperesek a még fennálló 650.000 forint vételár hátralékot kifizették és a szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba az I. és II. rendű alperesek javára a tulajdonjog, míg a felperesek valamint H. M.né javára a holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzésre került.

A vételt követően a felperesek az ingatlanon az I. és II. rendű alperesek tudtával különböző beruházásokat végeztek. Utóbbi években abban azonban nem laktak, hanem hasznosították. A felperesek, valamint az I. rendű alperes között az 1990-es évek végén a viszony megromlott, 2004 áprilisában az I. rendű alperes tulajdoni illetőségének eladását kezdeményezte, amelyről a felpereseket és a II. rendű alperest írásban értesítette. Ügyletkötésre azonban ténylegesen nem került sor.

A felperesek a 2004. április 28. napján előterjesztett keresetlevélben az I. és II. rendű alperesekkel szemben keresettel kérték annak megállapítását, hogy hozzá- és átépítéssel a perbeli ingatlanra személyenként 225/1000 részben tulajdonjogot szereztek, amelynek folytán az I. és II. rendű alperesek tulajdoni illetősége személyenként 275/1000 részre csökkent. Az I. rendű alperessel szemben a Ptk. 582. § (2) bekezdésére alapítva az ajándékot visszakövetelték és kérték, hogy a bíróság a perbeli ingatlan I. rendű alperesnek ajándékba adott részilletőségét adja a tulajdonukba. A keresetet megalapozó tényként hivatkoztak arra, hogy a perbeli ingatlan megvásárlására vonatkozó szerződésből eredő minden pénzügyi kötelezettséget ők vállaltak és teljesítettek, mert az I. és II. rendű alpereseknek történő ajándékozás volt a céljuk. Azt kívánták elérni, hogy pénzbeli juttatásuk révén gyermekeik legyenek a tulajdonosok. A vételt követően a perbeli ingatlanon 14.540.000 forint értéknövekedést eredményező beruházást eszközöltek, amelynek folytán együttesen az ingatlan 45 %-ára tulajdonjogot szereztek. Az I. rendű alperessel kb. 5 évvel ezelőtt viszonyuk, nekik fel nem róható okból megromlott, azóta gyakorlatilag nem tartják a kapcsolatot egymással. Az I. rendű alperes célja, hogy őket a haszonélvezetből kiszorítsa, az ingatlan hasznosítását akadályozza, illetve ellehetetlenítse. Ezt követően az eljárás során a felperesek további kérelmeket terjesztettek elő, azokat részben módosították, valamint kiterjesztették a III. és IV. rendű alperesekre. Az utolsó módosítás alapján kérelmeik a következők voltak:

1. A bíróság állapítsa meg, hogy az 1982. július 8. napján létrejött adásvételi szerződés alanyait tekintve színlelt (Ptk. 207. § (6) bekezdés), ami az eladók és felperesek, mint tényleges vevők között 1982. március 22. napján létrejött adásvételi szerződést leplezte. Ennek folytán a perbeli ingatlanra az 1982. március 22. napján létrejött szerződés az érvényes, mely szerint a perbeli ingatlan egyenlő arányú tulajdonosai a felperesek. Ennek megfelelően rendelkezzen a bíróság az I. és II. rendű alperesek tulajdonjogának törléséről és arra a felperesek tulajdonjogának bejegyzéséről, az alpereseket pedig ennek tűrésére kötelezze.

2. Amennyiben az 1. pontban megjelölt kérelmüket a bíróság elutasítja, az elsőfokú bíróság állapítsa meg, hogy a felperesek hozzá- és ráépítéssel az ingatlanra 150/1000 arányú tulajdonjogot szereztek, amelynek folytán az I. és II. rendű alperesek tulajdoni hányada személyenként 350/1000 részre csökkent. Rendelkezzen a felperesek tulajdonjogának bejegyzéséről és az alpereseket ennek tűrésére kötelezze. Kötelezze továbbá az I. rendű alperest arra, hogy 15 napon belül fizessen meg részükre 1.250.000 forintot és annak 1990. január 1-től járó törvényes mértékű kamatát, ami a felperesek tulajdonjogot nem keletkeztető, de értéknövelő beruházásaik ráeső összege.

3. én az első pontban megjelölt keresetük elutasítása esetén az I. rendű alperesnek ajándékozott ingatlan hányadot, illetve abból a 2. pont szerint megmaradt tulajdoni részt a Ptk. 582. § (2)-(3) bekezdése alapján visszakövetelik, ezért kérik, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest a felperesek részére az ajándék

visszaadására. Rendelkezzen a felperesek tulajdonjogának bejegyzéséről, az alpereseket ennek tûrésére kötelezze.

4. Az 1. és 3. pont szerinti kérelmek elutasítása esetén kérik, hogy a bíróság állapítsa meg, miszerint az I. és II. rendû alperesek 1982. július 8. napján a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést a felperesek bizományosaként kötötték meg (Ptk. 507. §), ezért a III-IV. rendû alperesekkel kötött adásvételi szerződés a felperesek javára jött létre, így az ebből eredő jogok - ide értve a tulajdonjogot is - a felpereseket illetik meg, egymás közt egyenlő arányban. Ennek következményeként rendelkezzen a bíróság az I. és II. rendû alperesek tulajdonjogának törléséről és a felperesek tulajdonjogának bejegyzéséről, az alpereseket pedig ennek tûrésére kötelezze.

5. Kizárólag arra az esetre, ha a bíróság előző kérelmek közül kizárólag a 2. pont szerinti kérelmüknek ad helyt, kérik, hogy a bíróság a közös tulajdont az I. rendû alperes vonatkozásában szüntesse meg oly módon, hogy a felpereseket jogosítsa fel egyenlő arányban az I. rendû alperes tulajdoni illetőségének megváltására. A megváltási összeget 3.350.000 forintban határozza meg, amelybe engedélyezze a 2. pontban megjelölt pénzbeli követelésük beszámítását.

Az első pont szerinti kérelemmel összefüggésben a felperesek arra hivatkoztak, hogy a III. és IV. rendû alperesekkel 1982. március 22. napján kötött adásvételi szerződés az I. rendû felperes elleni büntetőeljárás és előzetes letartóztatás okán nem mehetett teljesedésbe, mert a kikötött határidőig a vételárra csak összesen 700.000 forintot tudtak kifizetni. Az ügyvéd által felvett tényállásból, valamint a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződésekből egyértelműen kitűnik, hogy a vételre eredeti ügyleti szándékuk, mint vevőknek a felpereseknek volt, ők akartak az eladókkal adásvételi szerződést kötni. A felperesek adtak az ügyvédnek megbízást az első szerződés elkészítésére és annak módosítására is. Ők írták elő, hogy az ügyvéd a szerződést hogyan módosítsa, valamint ők határozták meg a módosított szerződés 10. pontjának tartalmát. A második szerződésben ugyan a vevők vállaltak kötelezettséget a vételár kifizetésére, de abból ténylegesen 700.000 forint a felperesek részéről már kifizetésre került. A szerződés megkötését követően került sor a még fennálló vételár hátralék megfizetésére, amelyet szintén a felperesek fizettek ki. A peres felek nyilatkozatai, az adásvételi szerződések tartalma, a vételár fizetésre vonatkozó dokumentumok, az ügyvéd által felvett tényállás, valamint a szerződéskötés óta eltelt időben az I és II. rendû alperesek részéről tanúsított magatartás együttesen bizonyítja, hogy az adásvételi szerződés vevői oldalon ténylegesen nem az I és II. rendû alperesekkel jött létre. A szerződés színlelt, ami azt leplezte, hogy az eladók a felperesekkel, mint egyenlő arányú jogszerzőkkel kötöttek adásvételi szerződést. Gyermkeik a vevő szerepének vállalásával csak a felperesek megbízása szerinti akaratukat, tulajdonszerzési szándékukat teljesítették. Tény, hogy az I. rendû felperest érintő büntetőeljárás miatt gyermekeik tulajdonjogát részükre nyújtott ajándékként kezelték, abban a hiszemben, hogy ők is tiszteletben tartják az 1982. március 22-i szerződés szerinti eredeti szándékukat.

Az I. rendű alperes az 1., 3., 4. kérelmek elutasítását kérte. A 2. kérelemmel összefüggésben a felperesek ráépítéssel szerzett tulajdonjogát összesen 195/1000 részre, a tulajdonjogot nem keletkeztető beruházásból őt terhelő ellenértéket 805.000 forint erejéig elismerte, ezt meghaladóan a kereset elutasítását kérte. A közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban nem ellenezte, hogy tulajdoni illetőségét a felperesek váltsák magukhoz. Számításai szerint, tulajdonjog alapján őt megillető megváltási ár a beruházásból rá eső 805.000 forint levonásával 12.678.750 forint. Álláspontja szerint az 1982. július 8. napján létrejött adásvételi szerződés akarati hibában nem szenved, nem színlelt. Az összes fél megfontoltan, az adott körülmények között döntött úgy, hogy az I. és II. rendű alperesek lesznek az állagvevők, míg a felpereseket holtig tartó haszonélvezeti jog illeti meg. 23 évig a felpereseknek a megkötött szerződéssel kapcsolatban kifogásuk nem volt, az ingatlan-nyilvántartási állapotot sem kérdőjelezték meg. Az, hogy a megkötött adásvételi szerződés nem megfelelő, az csak a jelen perben merült fel, a felperesek mostani akaratukat próbálják visszavetíteni az adásvételi szerződés megkötésének időpontjára.

A II. rendű alperes valamennyi perben tett nyilatkozatában azt kérte, hogy a bíróság a felperesek kérelmeinek adjon helyt. Ebből következően tartalmát tekintve valamennyi kérelem vonatkozásában a keresetet elismerte.

A III és IV. rendű alperesek a keresettel szemben érdemi védekezésnek minősülő nyilatkozatot nem tettek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperesek között 1982 július 8. napján létrejött adásvételi szerződés a perbeli ingatlanra nézve semmis, az ténylegesen a III. és IV. rendű alperesek és az I és II rendű felperesek között jött létre ugyanazon tartalommal. Az alpereseket ennek türéseire kötelezte. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte az illetékes földhivatalt, hogy az I. és II. rendű alperesek tulajdonjogát törölje és arra egymás közt egyenlő arányban a felperesek tulajdonjogát jegyezze be vétel jogcímén, 1982 július 8-i időponttal. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek 900.000 forint perköltséget.

Az ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felperesek elsődleges kérelme megalapozott. A Ptk. 207. § (5) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis, ha pedig az más szerződést leplez, azt a leplezett szerződés alapján kell megítélni. A felperesek, valamint a III. és IV. rendű alperesek előadása, a korabeli ügyvédi tényvázlat, a felperesek és a III-IV. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés tartalma, illetőleg dr. Sz. E. ügyvéd tanú vallomása alapján megállapítható, hogy az 1982. július 8. napján kelt adásvételi szerződés színlelt. Az a felperesek és a III-IV. rendű alperesek között 1982. március 22. napján aláírt adásvételi szerződést leplezte, amellyel a felperesek vásárolták meg az eladóktól a perbeli ingatlant. A felperesek vevőként a vételár egy részét ki is fizették, a

fennmaradó hátralékot azonban határidőben nem tudták teljesíteni, ezért kezdeményezték olyan tartalmú újabb szerződés megkötését, amely szerint az állagvevők az I és II. rendű alperesek, míg a felperesek és H. M.né holtig tartó haszonélvezeti jogra jogosultak. Az eladók, az okiratot készítő ügyvéd, mindvégig a felperessel tárgyaltak, ők határozták meg a módosítás tartalmát, valamint fizették ki az eladóknak a fennmaradó vételár hátralékot is. A felperesek szándéka nem volt rejtett, azt előzetesen közölték az eljáró ügyvéddel és az eladókkal, akik azzal szemben észrevételt nem tettek. A felperesek szerették volna az ingatlant megvásárolni, a III. és IV. rendű alperesek pedig azt minél hamarabb eladni, a vételárhoz hozzájutni. Ezért állapodtak meg abban, hogy az újabb szerződésben az I. és II. rendű alperesek neve kerüljön feltüntetésre. Erre tekintettel nem csak a felperesek, hanem a III. és IV. rendű alperesek nyilatkozata is színlelt volt, ami a felperesek kérésének elfogadásából eredt. Ezért az elsőfokú bíróság a Ptk. 207. § (5) bekezdése alapján megállapította, hogy az 1982. július 8-i szerződés színlelt, ezáltal semmis, az a felperesek, valamint a III. és IV. rendű alperesek között korábban létrejött - érvényes - adásvételi szerződést leplezte, amely alapján a tulajdonosváltás bekövetkezett. Ennek következményeként rendelkezett az elsőfokú bíróság a felperesek tulajdonjogának bejegyzéséről, valamint pervesztessége folytán a Pp 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az I. rendű alperest a felpereseknek járó perköltség megfizetésére. Mivel a felperesek a II. alperestől perköltséget nem igényeltek, ennek tárgyában határozni nem kellett.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek, valamint az I. rendű alperes terjesztettek elő fellebbezést.

A felperesek fellebbezésükben azt kérték, hogy ha a másodfokú bíróság az elsődleges kérelmüknek megfelelő elsőfokú ítéletet nem hagyná helyben, vagylagos kereseteiknek, azok sorrendjében adjon helyt, valamint kötelezze az I. rendű alperest az eljárás során felmerült, de az elsőfokú ítéletben meg nem ítélt perköltségeik megfizetésére is. Megítélésük szerint az elsőfokú bíróság a tényállást megfelelően állapította meg, azt azonban kiegészítik, illetve pontosítják. Ennek körében utaltak arra, hogy a perbeli ingatlant saját lakhatásukra vásárolták meg, amelyben a vételt követően 20 éven át laktak, annak, általuk való hasznosítására csak 2002-től került sor. Az eljárás során bizonyítást nyert, hogy a teljes vételárat saját vagyonuk terhére ők fizették ki. Az első szerződés alapján az eladóknak saját pénzükből 700.000 forintot fizettek ki. A fennmaradó vételár teljesítésére az I. rendű felperes édesanyja rövid időre áthidaló kölcsönt biztosított részükre, annak érdekében, hogy az ingatlant korábban birtokba vehessék. Ezt a kölcsönt azonban később az I. rendű felperes tulajdonát képező ingatlan eladását követően annak vételárából visszafizették.

Az eljárás során az I. és II. rendű alperesek maguk sem állították, hogy a vételár kifizetéséhez hozzájárultak volna. 1982. március 22. napján a III. és IV. rendű alperesekkel érvényes adásvételi szerződést kötöttek, amellyel kapcsolatos okirat tartalmában és alakszerűségében is eleget tesz a XXV. számú Polgári Elvi Döntésben foglaltaknak. Ennek V. pontja szerint, ha az ingatlan tulajdonjogának

átruházására irányuló megállapodásukat a felek olyan színlelt szerződéssel leplezik, amelynek írásba foglalt tartalmához az ingatlan tulajdonjogának átruházása ugyancsak hozzátartozik, ebben az esetben a leplezett szerződést nem teszi érvénytelenné egymagában az, hogy a szerződésről készült okirat a tulajdonjog átruházásának jogcímét, illetőleg az ellenszolgáltatást nem a felek valóságos akaratának megfelelően tünteti fel. Ez a perbeli esetben is alkalmazható, mert a szerződő felek a valós ügyleti akarat leplezéseként színlelték, hogy felperesek csak haszonélvezeti jogot szereznek tulajdonjog helyett az ingatlanra, a III. és IV. rendű alperesek a tulajdonjogot az I. és II rendű alperesekre ruházzák át.

Az I. rendű alperes fellebbezésében kérte, hogy az ítéltábla az elsőfokú ítéletet változtassa meg, a felpereseknek az 1982. július 8. napján létrejött adásvételi szerződés semmisségének megállapítására irányuló kérelmét utasítsa el, valamint kötelezze a felpereseket az első- és másodfokú perköltség megfizetésére. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság döntése a semmisség kérdésében a Ptk. 207. § (1) bekezdésével, valamint e jogszabályhely kapcsán kialakult bírói gyakorlattal is ellentétes. A BH 2001.29., és a BH.2000.457. számon közzétett Legfelsőbb Bírósági döntések közös lényege, hogy egy szerződés színlelt jellege akkor állapítható meg, ha a szerződő felek mindegyike - tudatos magatartással - részt vesz a színlelésben. Az elsőfokú bíróság által semmisnek nyilvánított szerződésben hét szerződő fél volt, ezzel szemben az elsőfokú bíróság csak a felperesek, illetve a III. és IV. rendű alperesek szerződéssel kapcsolatos előadásait mérlegelte és azokból téves jogi következtetést vont le. Az elsőfokú eljárás során az I. rendű alperes mindvégig állította, hogy szerződési akarat a perbeli szerződés megkötésére az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányult. Az elsőfokú eljárás során előterjesztett előkészítő iratában hivatkozott arra, hogy a nevükre történő vásárlásra a családban évtizedek során kialakult szemlélet alapján került sor, mely szerint a felmenők a következő nemzedéknek adják át az előző nemzedéktől származó vagyont. Az elsőfokú bíróság a semmisség vizsgálatakor figyelmen kívül hagyta nagyszülője, az I rendű felperes édesanyja szerződési akaratát. Az ingatlan vételárának egy részét nagyszülője biztosította, ezzel kapcsolatban akarat arra irányult, hogy hozzájárulása alapján unokái szerezzenek tulajdonjogot az ő és a felperesek haszonélvezeti jogával terhelten. A PK. 81. számú állásfoglalás szerint az ingatlan vásárlására a felmenő által lemenőnek adott pénz, illetve annak helyébe lépő ingatlan ajándéknak minősül, függetlenül attól, hogy a vételárat a felmenő fizeti-e ki közvetlenül az eladónak, vagy azt a lemenő adja át részére.

A perbeli adatok alapján a felpereseknek nem volt szándéka színlelt szerződést kötni, ezt igazolják perben tett nyilatkozataik, amelyeket az I rendű alperes fellebbezésében részletesen idézett. A színlelés kétoldalú tudatos magatartás, amikor a felek közös akarat arra irányul, hogy azt a szerződést, amely jognyilatkozataik alapján keletkezne, ne kössék meg, illetve helyette más tartalmú, más joghatást kiváltó szerződést kössenek. A III. és IV. rendű alperesek idézett nyilatkozatai alapján szándékuk ténylegesen az utóbb megkötött adásvételi szerződésre irányult, Erre figyelemmel szerződési nyilatkozatuk nem volt színlelt. Az

nem vitás, hogy eredetileg az ingatlant a felperesek vásárolták meg, de időközben a körülmények változása folytán döntöttek úgy, hogy a családi vagyon megmentése érdekében az ingatlanra vonatkozóan gyermekeik szerezzenek tulajdonjogot. A második szerződés egy új szerződés volt, új szerződési akarattal és felekkel. Erre tekintettel az 1982 július 8. napján létrejött adásvételi szerződés céljában és tartalmában is mindenben megfelelt valamennyi fél szándékának, ezáltal az nem volt színlelt.

Az ítélet tábla a felperesek fellebbezés elnevezésű beadványát a Pp. 3. § (2) bekezdésében foglaltak szerint nem alakoszerű megjelölése, hanem tartalma alapján vette figyelembe. Annak tartalma alapján megállapította, hogy a felperesek ténylegesen az elsőfokú bíróság ítéletét nem támadják, nem sérelmezik, ezáltal az fellebbezésnek sem minősül. Erre figyelemmel az ítélet tábla a felperesi beadvány fellebbezésként való elbírálását mellőzte és azt ellenkérelemként vette figyelembe, ami az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében ugyancsak az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A III. rendű alperes a fellebbezésre ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A IV. rendű alperes ellenkérelmében észrevételezte, miszerint számára kérdéses, hogy az ügyben miért szerepel alperesként. Az ingatlan értékesítése óta, több mint 25 év telt el, annak részleteire nem emlékszik. Ennek során ő és házastársa kizárólag abban voltak érdekeltek, hogy az ingatlant a megállapodott áron, minél előbb a törvényes keretek között értékesítsék. Számukra érdektelen volt, hogy a szerződés alapján ki szerez tulajdonjogot, illetve ki lesz a haszonélvező. Az ingatlan értékesítésével kapcsolatban mindvégig a felperesekkel tárgyaltak, így először az ő nevük szerepelt tulajdonosként a szerződéstervezetben. A későbbiek során valamilyen konkrét körülmény miatt nem volt célszerű saját nevükre vásárolni ingatlant, ezért került az újabb szerződésbe tulajdonosként az I. és II. rendű alperesek neve.

Az I. rendű alperes fellebbezése alapos.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat nem a maguk összességében, egymással összevetve értékelte és mérlegelte. Döntését okszerűtlenül, egyes kiragadott tényekre és körülményekre alapította, részben figyelmen kívül hagyva a felperesek nyilatkozatait. Ezért tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a perbeli adásvételi szerződés színlelt, ezáltal érdemi döntése és annak indokolása sem megalapozott.

A szerződés akkor színlelt, ha a felek szerződéses nyilatkozata nem valós, ténylegesen nem akarnak egymással szerződést kötni, vagy akaratuk a kinyilvánítotthoz képest eltérő tartalmú, illetve más joghatást kiváltó ügylet létrejöttére irányul, amelyet azonban lepleznek. A szerződés csak akkor minősülhet

színleltnek, ha a színlelés kétoldalú, azaz mindkét fél - több alanyú szerződés esetén valamennyi szerződő fél - részéről a színlelésre irányuló tudatos magatartás megállapítható.

A felperesek hivatkozása szerint az 1982. július 8. napján létrejött szerződés színlelt, mert valós akaratuk arra irányult, hogy az ingatlan tulajdonjogát vevőként ők szerezzék meg. Az I. rendű felperes ellen indított büntetőeljárás miatt azonban kezdeményezésükre a szerződésben vevőként gyermekeik kerültek megjelölésre, akik a szerződés megkötésével, megbízásuk alapján szerzésre irányuló szándékukat teljesítették, amellyel az ingatlanra 1982. március 22. napján létrejött adásvételi szerződést leplezték. Az I. rendű alperes tagadására tekintettel a színlelés bizonyítása a felpereseket terhelte.

Indokolásából kitűnően az elsőfokú bíróság döntését arra alapította, hogy a perbeli ingatlant a felperesek akarták megvásárolni, az eladókkal kizárólag ők tárgyaltak, 1982. március 22. napján adásvételi szerződést is kötöttek, a teljes vételárat ők fizették ki. Az I. rendű felperes ellen indított büntetőeljárás miatt azonban úgy döntöttek, hogy az ingatlant gyermekeik nevére veszik meg, ezért kezdeményezték az általuk megkötött szerződés „módosítását”, azzal, hogy vevőként helyettük gyermekeik kerüljenek feltüntetésre. Ehhez az eladók hozzájárultak, így került sor az újabb adásvételi szerződés megkötésére. Mindezek a tények az ítélet tábla megítélése szerint a színlelés bizonyítására nem alkalmasak. Tény, hogy az 1982. március 22. napján kötött adásvételi szerződésből kitűnően a felperesek akaratára irányult, hogy az ingatlant megvásárolják, arra ők szerezzenek tulajdonjogot. Előadásukból kitűnően utóbbi körülményeik megváltoztak, az I. rendű felperes ellen indított büntetőeljárás miatt - vagyonvédelmi szempontból - nem akartak tulajdonjogot szerezni, ezért korábbi szándékukat megváltoztatva döntöttek úgy, hogy az ingatlant gyermekeik „nevére” vásárolják meg. Ezért kezdeményezték olyan tartalmú újabb szerződés megkötését, amely szerint nem ők, hanem gyermekeik a vevők, ebből következően szándékuk ténylegesen az I. és II. rendű alperesek tulajdonszerzésére irányult.

A felperesek perben tett nyilatkozataik kifejezetten cáfolják az általuk hivatkozott színlelést. A keresetlevélben keresetük ténybeli alapjaként arra hivatkoztak, hogy az ingatlan vételével kapcsolatos minden kötelezettséget ők vállaltak és teljesítettek, az ügylettel gyermekeik felé ajándékozás volt a céljuk, pénzügyi juttatásukkal azt kívánták elérni, hogy gyermekeik legyenek a tulajdonosok. Mindezt a felperesek személyes meghallgatásuk során is megerősítették, az I. rendű felperes szerint az adásvételi szerződés 10. pontjában azt határozták meg, hogy mit várnak el az ajándék ellenében gyermekeiktől, amit közel húsz évig be is tartottak. A felek közül egyedül a II. rendű alperes nyilatkozott személyes meghallgatása során a színlelésre vonatkozó megállapodásukra, ami azonban bizonyító erővel nem bír, mert ellentétben áll a felperesek előadásával, akik ilyen megállapodásra maguk sem hivatkoztak. A kifejtettek alapján a felperesek, valamint az I. és II. rendű alperesek színlelése sem bizonyított.

Mindezek mellett az elsőfokú bíróság megalapozatlanul jutott arra a következtetésre, hogy a szerződés a III. és IV. rendű alperesek részéről is színlelt volt. Ítéletének indokolásából kitűnően ezt arra alapította, hogy a felperesek „szándéka” nem volt rejtett, arról tájékoztatták az okiratot szerkesztő ügyvédet, valamint az eladókat is, akik arra észrevételt nem tettek. Ezzel összefüggésben az ítéletábra megítélése szerint meghatározó jelentőséggel bír, hogy a felperesek „szándékuk” tekintetében ténylegesen milyen tartalmú nyilatkozatot tettek, amely tekintetében az elsőfokú bíróság megállapítást nem tett.

A felperesek által ismertetett körülmények folytán az ő érdekkörükben merült fel olyan tény, ami az újabb szerződéskötést, a vevők személyének megváltoztatását szükségessé tette. Az eladók részéről a színlelés akkor állapítható meg, ha az újabb szerződés megkötésekor tudomással bírtak arról, miszerint a felperesek vételi szándéka változatlan, az I. és II. rendű alperesek erre irányuló ügyleti akarat nélkül, csupán azt színlelve tesznek vevőként szerződéses nyilatkozatot. Ez a perbeli adatok alapján nem bizonyított. A III. és IV. rendű alperesek előadásából kitűnően a felperesek - konkrétan nem megjelölt - jogi problémára hivatkozással közölték, hogy szándékukat megváltoztatva, az ingatlant gyermekeik nevére akarják megvásárolni, ezért kérték a szerződés „módosítását”. Ők ingatlanukat el akarták adni, számukra közömbös volt, hogy azt kinek adják el, kivel kötnek szerződést, ezért a felperesek kérését elfogadva egyeztek bele az újabb szerződéskötésbe. Az okiratot szerkesztő ügyvéd vallomásában sem tett említést arról, hogy tudomással bírt volna a felperesek és gyermekeik színleléséről, valamint az általa felvett tényvázlat sem tartalmaz erre utaló adatot. Mindezekből következően a felperesek, valamint az I. és II. rendű alperesek esetleges színleléséről az eladók tudomást nem szerezhettek, ezáltal részükről a tudatos színlelés kizárt.

A felperesek keresetükben több kérelmet terjesztettek elő, amelyekből kitűnően a perindítással céljuk arra irányult, hogy az I. rendű alperes ingatlanra fennálló $\frac{1}{2}$ részültőségének tulajdonjogát megszerezzék. Ennek érdekében - tartalmukat tekintve - különböző tényalapból származó, különböző jogokat érvényesítettek, ezért kérelmeik nem vagylagosak, hanem eshetőlegesek. A második, illetve ezt követő kérelmeket ugyanis feltételesen, úgy terjesztették elő, hogy azokat a bíróság érdemben akkor bírálja el, ha előző kérelmüket alaptalannak ítélné meg.

Az előzőekben kifejtett indok alapján az ítéletábra megítélése szerint az elsőként megjelölt felperesi kérelem alaptalan, ezáltal a bíróságnak a másodikként és harmadikként előterjesztett kérelmeket is érdemben kell elbírálnia. Ezért az első kérelem tárgyában a Pp. 213. § (2) bekezdése szerint részítéletet hozott, amellyel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint megváltoztatta és az első keresetet elutasította, valamint a tulajdonjog törlésére és bejegyzésére vonatkozó megkeresést mellőzte. Az elsőfokú perköltség viselésére vonatkozó rendelkezéseket a Pp. 252. § (3) bekezdésére utalással hatályon kívül helyezte, mert arról a további bizonyítás lefolytatása után, a további kérelmek elbírálásától függően lehet rendelkezni. A másodfokú eljárásban az első kérelmet érintve a felperesek pervesztések lettek, ezért az ítéletábra a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint

kötelezte őket az I. rendű alperes javára a másodfokú perköltség megfizetésére, ami az első kérelemre irányadó pertárgy érték alapulvételével, a képviselő kifejtett tevékenységének mérlegelésével megállapított - áfát is tartalmazó - ügyvédi munkadíj. A 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint kötelesek továbbá megfizetni az államnak, az I. rendű alperes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket.

Budapest, 2009. január 8.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.,
a tanács elnöke

. Hegedűs Mária s.k.,
előadó bíró

Dr. Lukács Zsuzsanna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: