

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Kónya Tamás ügyvéd (3300 Eger, Bajcsy-Zsilinszky út 11.) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű és II.rendű felperes neve II. rendű (mindketten I-II.rendű felperes címe) felpereseknek - a személyesen eljáró I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, és a dr. Fekete Sándor ügyvéd (3300 Eger, Törvényszék u. 13-15.) által képviselt II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű, III.rendű alperes neve (**III. rendű alperes címe**) III. rendű és IV.rendű alperes neve (**IV. rendű alperes címe**) IV. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Heves Megyei Bíróság 2009. november 24. napján kelt 5.P.20.131/2009/14. szám alatti ítélete ellen a felperesek által 15. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, valamint a II., III. és IV. rendű alperesek által Pf.3. és 4. sorszám alatt benyújtott csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen 15 nap alatt fizessenek meg a II.-IV. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 100.000 (egyszázezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek kereseti kérelmükben a 2001. május 4-én megkötött adásvételi szerződéssel palástolt 2007. március 23-i szerződés részleges érvénytelenségének megállapítását kérték a Ptk. 207. §-ának (4), valamint a Ptk. 210. §-ának (4) bekezdése alapján. A részleges érvénytelenség következtében kérték, hogy a bíróság a perbeli ingatlanra a felperesek tulajdonjogát 1/6-1/6 tulajdoni illetőségre

az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze vissza. A II., III. és IV. rendű alpereseket ennek tûrésére kérték kötelezni, mert álláspontjuk szerint a IV. rendű rosszhiszemûen járt el, az érvénytelenségi okokról ugyanis tudomása volt.

Előadták, hogy 2001. március 23-án megállapodást kötöttek az I. rendű alperessel, amely megállapodás a felek valós szerződési akaratának megfelelően tartalmazza, hogy a perbeli ingatlan vételára 30.000.000 forint lesz. A 30.000.000 forintos vételárból az I. rendű alperes még 10.500.000 forintot nem fizetett meg. Az I. rendű alperes a megállapodástól el akart állni, majd azt ajánlotta, hogy az adásvételi szerződést alacsonyabb vételáron kössék meg. Így került sor a 2001. május 4-én kelt adásvételi szerződés megkötésére, amely a perbeli ingatlan vételárát már 12.000.000 forintban határozta meg. A felperesi álláspont szerint a Ptk. 207. §-ának (4) bekezdéséből az következik, hogy a szerződés színleltségének megállapításakor nem a szerződés külső alakjából, hanem a felek valóságos akaratából kell kiindulni. A leplezett szerződés tartalmának hiánytalanul meg kell lennie a színlelt szerződésben is, mert a törvény csak a színlelést tekinti közömbösnek, de nem ad felmentést az egyéb érvényességi feltételek alól. Ezt fejezi ki a törvény szövegének az a kitétele, hogy a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. Mivel a 2001. május 4-én kelt szerződés nem tartalmazza a tényleges vételárat, a felek tényleges szerződési akaratát és valótlanul tünteti fel a teljesítéseket, ezért a szerződés színlelt. A megtévesztést arra alapították, hogy az I. rendű alperes ellen csalás büntette miatt büntetőeljárás folyik. Az I. rendű alperes szerződési akaratát tekintve ugyanis megtévesztette a felpereseket, ennek következtében nem került sor a vételár teljes összegének kifizetésére, továbbá a kamra felperesi birtokba adására, vagy ehelyett 3.000.000 forint megfizetésére, illetőleg 6.000.000 forint teljesítéseként nem történt meg az üzlethelyiség tulajdonjogának felperesekre történő átruházása sem.

Az I. rendű alperes érdemi nyilatkozatot nem tett, személyes előadásában azonban mind a szerződés színleltségét, mind pedig a megtévesztés tényét tagadta. Azt elismerte, hogy a tényleges megállapodás szerint az ingatlan vételára 30.000.000 forint volt, de állította, hogy abból 27.000.000 forint vételárat megfizetett és csak 3.000.000 forint vételár tartozása áll fenn.

A II., III. és IV. rendű alperesek a felperesek keresetének elutasítását kérték és perköltséget igényeltek. Álláspontjuk szerint a felperesek legfeljebb kötelmi igényt érvényesíthetnének az I. rendű alperessel szemben, de a II., III. és IV. rendű alperesekkel szemben tulajdoni igényük nem lehet, mert a IV. rendű alperes jóhiszemûen járt el. A megtévesztésre alapított megtámadás vonatkozásában arra hivatkoztak, hogy a megtámadási határidő eltelt, a megtámadás elkésett.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a II-IV. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 200.000 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság indokolása szerint a felperesek a 2001. május 4-i szerződést azért tartották semmisnek, mivel az nem az ügyletkötő felek által kialakított

tényleges vételárat tüntette fel. A XXV. számú Polgári Elvi Döntés 5. pontja azonban kimondja, hogy: ha az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló megállapodásukat a felek olyan színlelt szerződéssel leplezik, amelynek írásba foglalt tartalmához az ingatlan tulajdonjogának átruházása ugyancsak hozzá tartozik, akkor ebben az esetben a leplezett szerződést nem teszi érvénytelenné önmagában az, hogy a szerződésről készült okirat a tulajdonjog átruházásának jogcímét vagy az ellenszolgáltatást nem a felek valóságos akaratának megfelelően tünteti fel. Ha azonban az írásbeli szerződésben az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szándék nem tűnik ki, akkor a tulajdonjog átruházására vonatkozó akaratnyilvánítás írásba foglalásának hiánya miatt a leplezett szerződés is érvénytelen.

A Ptk. 207. §-ának (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a színlelt szerződés semmis, ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. Mindez azt jelenti, hogy valamely színlelt szerződés elbírálásánál nem a külső alakból, hanem a felek valóságos szerződési akaratából kell kiindulni. Önmagában a szerződés leplezett volta nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét. A bírói gyakorlat szerint a szerződés színlelt volta csak akkor állapítható meg, ha a felek egyáltalán nem kívántak szerződést kötni, vagy ha a felek szándéka kölcsönösen más tartalmú szerződés megkötésére irányult, mint amit megkötöttek. Az a tény, hogy a szerződéskötő felek a szerződésben a valóságosnál kisebb vételárat tüntettek fel, a szerződés érvényességét nem érinti. A felperesek szerződés semmisségének megállapítására irányuló kérelme tehát alaptalan, hiszen a felperesek 2001 tavaszán 30.000.000 forint vételár ellenében ruházták át az I. rendű alperesre a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Az egész szerződés érvényessége folytán a felpereseknek az eredeti állapot részleges visszaállítására irányuló kereseti kérelmét ezért elutasította. Megjegyezte egyébként, hogy azok a jogi tények, amelyekre a felperesek a tulajdoni igényüket alapították, mind a szerződéskötést követően merültek fel, amely körülmények a szerződés érvényességét nem érintik.

Rögzítette az elsőfokú bíróság azt is, hogy az Inytv. 63. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján kétséges az is, hogy a felperesek egyáltalán kezdeményezhetnek-e pert a II. és IV. rendű alperesekkel szemben, figyelemmel arra, hogy a IV. rendű alperes tulajdonjogának a bejegyzésétől a keresetindításig több mint 3 év eltelt és a IV. rendű alperes jóhiszemű jogszerzése - ellenkező bizonyítás hiányában - fennállt. Az elsőfokú bíróság azonban ezt a kérdést érdemben nem vizsgálta, mert a megtévesztésre alapított kereseti kérelmet megalapozatlannak találta a Ptk. 236. §-ának (1) bekezdésére és (2) bekezdésére figyelemmel. Megállapította ugyanis, hogy a felperesek legkésőbb a büntetőeljárás kezdeményezésekor szembesültek azzal a ténnyel, hogy az I. rendű alperes őket megtévesztette. Ekkor már 4 éve hitegette őket a hátralékos vételár kifizetésével, azt is tudták, hogy elvesztette a rendelkezési jogát a perbeli ingatlan felett, ezért a 18 m² alapterületű hátsó ingatlanrész tulajdonjogának megszerzését semmiképpen nem biztosíthatja. Mindez pedig azt jelenti, hogy a megtámadás joga 2005-ben megnyílt és 2006-ban már elenyészett. Ezen időszakon belül viszont a felperesek az igényüket nem érvényesítették, ezért a megtévesztésre alapított keresetük is megalapozatlan. A felperesek által tett bizonyítási indítványt azért mellőzte, mert nem a megtámadási

határidő gyakorlásával összefüggő kérdésekre terjesztettek elő bizonyítási indítványt. A perköltségről a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) pontja és (6) bekezdése alapján, valamint a 4/A. §-ának (1) bekezdése alapján határozott.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek fellebbeztek, amelyben az ítélet megváltoztatását, a felperesek keresetének történő helytadást, valamint az alperesek első- és másodfokú perköltségben történő marasztalását kérték. A felperesi álláspont szerint az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlanul jut arra a következtetésre, hogy a felperesek keresete nem alapos. A színleltséggel kapcsolatban fenntartották az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatukat, kiemelve azt, hogy az a szerződés, amely a földhivatalhoz benyújtásra került, nem a felek tényleges ügyleti akaratát tartalmazza. A Ptk. 207. §-ának (4) bekezdése szerint pedig a színleltséget a valós szerződési akaratból kiindulva kell megítélni. Elismerték, hogy: ha a tulajdonjog átruházására irányuló szerződést olyan színlelt szerződéssel leplezik, amelynek lényeges tartalmához hozzá tartozik az ingatlan tulajdonjogának átruházása és azt tartalmazza is, akkor a palástolt szerződés érvényesnek tekinthető. A 2004. május 4-én kelt szerződés azonban nem tartalmazza a tényleges vételárat, nem a valóságnak megfelelően tartalmazza a teljesítéseket és nem a felek tényleges szerződési akaratát rögzíti, ezért színleltég okából érvénytelen. Utalt arra is, hogy az I. rendű alperessel szemben csalás miatt büntetőeljárás folyik, az I. rendű alperes magatartásával kapcsolatosan arra is hivatkozott, hogy az I. rendű alperes megszegte a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megfelelő együttműködési kötelezettségét (Ptk. 4. § (1) bekezdés) és joggal való visszaélést is megvalósított (Ptk. 5. § (1) bekezdés).

A II., III. és IV. rendű alperesek csatlakozó fellebbezésükben az elsőfokú ítéletnek a perköltségre vonatkozó rendelkezését kérték megváltoztatni oly módon, hogy a javukra megítélt 200.000 forint perköltséget 400.000 forint + áfa összegre kérték felemelni. Álláspontjuk szerint ugyanis a 32/2003.(VIII. 22.) IM rendelet alapján megállapítható perköltséghez képest a perköltség összegét az elsőfokú bíróság indokolatlanul alacsony összegben állapította meg. Fellebbezési ellenkérelmükben ezt meghaladóan az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték, mert álláspontjuk szerint a tényállás a felperesek előadásán alapul a döntés jogi indokai helyesek a perköltség kivételével.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt (Pp. 228. § (4) bekezdés), de a megtámadás elkészttségét nem vizsgálta, mert a felperesek fellebbezése ezt már nem érintette, kizárólag a színleltég megállapításának elmaradását sérelmezte.

A felperesek fellebbezése és a II-IV. rendű alperesek csatlakozó fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, döntésével és annak jogi indokaival a Fővárosi Ítéltábla is egyetértett ebben a körben a Pp. 254. §-ának (3) bekezdésére utal. A fellebbezésben foglaltak miatt kiegészítő jelleggel a következőket emeli ki.

A felperesek arra megalapozottan hivatkoztak, hogy színlelt szerződés esetén a szerződés érvényességét a leplezett szerződés alapján kell megítélni. Az elsőfokú bíróság azonban ezt tette és a XXV. PED alapján az volt az álláspontja, hogy az okiratban a vételár valóságostól eltérő feltüntetése a szerződést nem teszi színleltté, pusztán annak a megállapítására ad alapot, hogy a felek között 30.000.000 forintos vételáron jött létre az adásvételi szerződés, a teljesítéssel kapcsolatban utólag felmerült és a felperesek által felhozott tények pedig a szerződés érvényességét nem érintik. A fellebbezésben a felperesek a hangsúlyt arra a körülményre helyezték, hogy a szerződéshez a tulajdonjog átruházás szándéka nem tartozott hozzá. Ez a felperesi állítás azonban nem felel meg a valóságnak. A 10. számú jegyzőkönyvben az I. rendű felperes ugyanis elmondta, hogy az I. rendű alperessel kötött utolsó megállapodásuk szerint az I. rendű alperes meg fogja támadni a IV. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, visszaszerzi az ingatlan tulajdonjogát és ezt követően a felperesek megszerezhetik az ingatlan egy részének tulajdonjogát. 12/F/1 alatt a felperesek csatolták az I. rendű alperessel kötött 2002. október 25-én kelt megállapodásukat, amelyben a 2001. március 23-án kelt megállapodásukat és a 2001. május 4-én kötött adásvételi szerződést, valamint a 2001. július 11-én kelt megállapodást értelmezték. Ez azt rögzíti, hogy az I. rendű alperes, mint vevő 10.500.000 forint vételárral tartozik és ezt követően a felvázolják azokat a lehetőségeket, amely módon az I. rendű alperes a tartozását rendezheti. Ezt követően rögzítik, hogy amennyiben az okiratban megjelölt módon a tartozást az I. rendű alperes 2002. december 31-ig nem teljesíti, akkor 10.500. 000 forint vételárat kell megfizetnie. Amikor ez a megállapodás született, a felperesek már tudtak arról, hogy az I. rendű alperes teljesítésével probléma van, ennek ellenére sor került a 2002. október 25-ei megállapodás megkötésére. Mindez pedig azt bizonyítja, hogy a 2001. május 4-én kelt adásvételi szerződés tartalmához hozzátartozott a felek kölcsönös, a tulajdonjog átruházására vonatkozó szándéka, amelyet az okirat a felek valós szerződési akarataként rögzített is. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét megalapozottan utasította el.

Az ítéltábla nem találta alaposnak a II-IV. rendű alperesek csatlakozó fellebbezését sem. Az elsőfokú bíróság a II-IV. rendű alperesek képviselőjének ellátásával kapcsolatos ügyvédi munkadíj összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (6) bekezdése alapján megalapozottan mérsékelte, mert a perérték alapján megállapítható ügyvédi munkadíj nem áll arányban a végzett munkával. A II-IV. rendű alperesek képviselője is elismerte, hogy a tényállás a felperesek előadásán alapul, ahhoz bizonyításra nem volt szükség, az elsőfokú bíróságnak csak jogkérdésben kellett döntenie. Erre figyelemmel a megállapított ügyvédi munkadíj felemelésére az ítéltábla okot nem talált.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezések nem vezettek eredményre, de a csatlakozó fellebbezés kapcsán a felpereseknek ellenkérelme nem volt, így ezzel kapcsolatosan perköltségük nem merült fel. A felperesek sikertelen fellebbezésük folytán kötelesek a II-IV. rendű alpereseknek perköltséget fizetni, amelynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (5) bekezdése alapján az elsőfokú perköltség fele összegében határozott meg. A csatlakozó fellebbezés sikertelensége folytán a lerótt 6.000 forint illetéket a II-IV. rendű alperesnek kell viselni.

A felperesek költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel a 14. § alapján az állam viseli.

Budapest, 2010. május 6.

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

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: