

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.III.20.230/2007/5. szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla a Szegedi 4. számú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Pozsgai István ügyvéd) által képviselt **felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek, - a dr. Szívós Tamás ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos I. rendű, a Pintér és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szabó Tamás ügyvéd) által képviselt **II.rendű alperes neve (címe)** alatti székhelyű II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2007. március hó 27. napján kelt 2.P.21.586/2006/10. számú ítélete ellen a felperes részéről 11. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I-II. rendű alpereseknek - külön-külön - 120.000,-(Egyszázhuszezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 360.000,-(Háromszázhatvanezer) Ft másodfokú eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

/Személy neve 1/ az ... Ingatlanközvetítő Kft. és a **D. Kft.** ügyvezetője. A felperes és élettársa társasházi lakás vétele céljából felkereste az ... **Ingatlanközvetítő Kft.-t.** **/Személy neve 1/** ügyvezető felajánlotta, hogy a **D. Kft.** szervezésében és kivitelezésében a **/cím 1/** szám alatti ingatlanon megépítendő társasházban elkészülő lakást vegye meg a felperes és élettársa, oly formában, hogy a felperes tulajdonát képező lakást az ... **Ingatlanközvetítő Kft.** értékesíti és a befolyó vételárat az újonnan épülő társasházi lakás vételárába „betudja”, arra fordítja. A felperes lakásingatlanát 2.500.000,-Ft összegű jelzálogjog terhelte, amelyet családi kölcsönből egyenlített ki. Az ... **Ingatlanközvetítő Kft.** közvetítői tevékenysége folytán a felperes és az I. rendű alperes 2005. május 20. napján adásvételi szerződést kötöttek, amelynek értelmében a felperes az I. rendű alperesre ruházta a **/cím 2/** ajtószám alatti ingatlan tulajdonjogát 6.000.000,-Ft vételárért. A felperes elismerte, hogy az I. rendű alperes 1.500.000,-Ft

vételárreszt már megfizetett, amelyből 700.000,-Ft a foglaló. A hátralékos 4.500.000,-Ft megfizetését az I. rendű alperes akként vállalta, hogy a tulajdonát képező **/cím 3/** szám alatti ingatlan értékesítéséből származó vételárból fizeti meg, legkésőbb a szerződéskötés napjától számított 6 hónapon belül. A felperes az I. rendű alperesi ingatlan ellenértékét a lakása vételárába beszámította. A felperes a tulajdonjogáról lemondott és hozzájárulását adta, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, amely az illetékes földhivatal határozata alapján megtörtént. Az adásvételi szerződés megkötésének napján a felperes élettársa, valamint a **D. Kft.** megállapodást kötöttek, amelyben rögzítették, hogy a felperes az ingatlana értékesítéséből befolyó 7.500.000,-Ft vételárat a **D. Kft.** által épített társasházi lakás megvásárlására kívánja fordítani. A vételárral **/Személy neve 1/** akként köteles elszámolni, hogy abból 2.500.000,-Ft-ot az eladott felperesi lakás tehermentesítése címén **/személy neve 2/-**nak fizet meg, míg a fennmaradó 5.000.000,-Ft-ot az új lakás vételárára fordítja. A felperes és élettársa az eladott lakásban maradhattak - legalább 1 évig - lakáshasználóként, a rezsiköltségek viselése mellett. A felperes és élettársa, valamint **/személy neve 3/** és **/Személy neve 1/** 2005. december hó 8. napján adásvételi előszerződést kötöttek a **/cím 1/** szám alatti ingatlanon épülő társasház ... emelet ... ajtószámú, összesen 65,9 négyzetméter alapterületű lakása és a ... számú garázs tulajdonjoga átruházásáról. Az ingatlanrészek összvételára 15.500.000,-Ft volt. Megállapították, hogy a felperes lakása értékesítésre került az I. rendű alperes részére. A vételárból 5.000.000,-Ft-ba „beszámították” az I. rendű alperes tulajdonát képező **/cím3/** ingatlant 4.500.000,-Ft értékben, ezt az összeget az előszerződés szerinti eladók a vételárba beszámították és megállapították, hogy további 500.000,-Ft előlegként került átadásra. A társasház és garázs fennmaradó 9.000.000,-Ft összegű vételárát a felperes szociálpolitikai kedvezménnyel, önkormányzati támogatással és pénzintézeti hitellel kívánta kiegyenlíteni, míg a garázs vételárát az eladók elengedték. A felperes a 2005. december 8. napján kelt okiratában elismerte, hogy az I.r. alperes 4.500.000.Ft vételárresztként a **/cím3/** ingatlana beszámításával elszámolt, vele szemben további követelése nincs. Az I. rendű alperes **/cím3/** ingatlana nem került értékesítésre, míg **/Személy neve 1/** magánszemély hitelezőktől összesen 6.200.000,-Ft összegű kölcsönt vett fel és a visszafizetés biztosítékául a **/cím3/** ingatlanra a kölcsönadók javára jelzálogjogot jegyeztettek be. A **/cím 2/** ingatlanra **/Személy neve 1/** kölcsönvevő által felvett hitel visszafizetésének biztosítékaként - 3.900.000,-Ft erejéig - a II. rendű alperes javára jelzálogjogot jegyezték be. A **D. Kft.** beruházásában a **/cím 1/** szám alatti ingatlanon társasház nem épült, **/személy neve 1/-**val és társaival szemben büntető eljárás van folyamatban csalás büntette és más bűncselekmények elkövetésének alapos gyanúja miatt.

A felperes keresetében kérte a bíróságot, állapítsa meg, hogy a közte, valamint az I. rendű alperes között 2005. május hó 20. napján létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Az okiratba foglalt megállapodás színlelt, miután a valóságos vételár 7.500.000,-Ft volt, az I. rendű alperes vételárat nem fizetett, pénzösszeg nem került átadásra. Az adásvételi szerződés megkötésekor megtévesztették, tévedésbe ejtették. Kérte az eredeti állapot helyreállítását, tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási visszajegyzését és a II. rendű alperes tűrésre kötelezését. Az okiratok valótlan tartalmúak, **/Személy neve 1/** ígérete az volt, hogy a **/cím 2/** ingatlana vételárát

Pf.III.20.230/2007/5. szám

beszámítják a társasházi lakás árába, azonban az építkezés meg sem kezdődött, míg az I. rendű alperestől vételárat soha sem vett fel.

Az I-II. rendű alperesek kérték a kereset elutasítását.

Az I. rendű alperes ellenkérelme indoklásában kifejtette, hogy színlelésről csak akkor lehet szó, ha a felek szerződéskötési akarata teljesen hiányzik, jelen ügyben azonban az adásvételi szerződést mindkét fél meg akarta kötni, szándékuk a tulajdonjog átruházására irányult. A felperes meghallgatásakor maga is akként nyilatkozott, hogy nagyobb lakást kívánt vásárolni és az új lakása vételárának részbeni biztosítása miatt vált szükségessé a régi lakása értékesítése. Az ügylet lebonyolítása során **/Személy neve 1/** járt el, mint közvetítő, a felperes a szerződés részleteit vele egyeztetette. A felperesi lakást részére **/Személy neve 1/** ajánlotta fel 7.000.000,-Ft vételárért és vele egyezett meg a vételár fizetés ütemezésében, valamint a **/cím3/** ingatlana közös értékesítésében, illetve később annak beszámításában. Nem tudott arról, hogy a felperes és **/Személy neve 1/** a társasházi lakás építésére milyen megállapodást kötött, annak mi volt a pontos tartalma és a kikötött árat sem ismerte. A **/cím3/** ingatlant hosszabb időn keresztül nem tudta értékesíteni, ezért szükségessé vált a kölcsön felvétele és abban a tudatban volt, hogy **/Személy neve 1/** a felperes nevében jogosult a pénz átvételére, illetve abból teljesíti a felperesnek a vételárat. **/Személy neve 1/** javaslatára került sor a hitel felvételére és a **/cím3/** ingatlan elzálogosítására, majd később ugyancsak emiatt történt meg az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra a jelzálogjog bejegyzése. Az ezzel biztosított kölcsön összegét nem ő, hanem **/Személy neve 1/** vette fel és mindvégig abban a hiszemben volt, hogy erre az új társasházi lakás építése céljából került sor.

A II. rendű alperes álláspontja szerint a felperes 2005. december hó 8. napján az adásvételi szerződést írásban megerősítette, amikor akként nyilatkozott, hogy az I. rendű alperessel szemben további vételár követelése nincs, ezzel megtámadási joga megszűnt. Az eljárás során nem tudta bizonyítani a szerződés színlelt voltát, illetve azt sem, hogy az I. rendű alperes megtévesztette.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. és II. rendű alpereseknek külön-külön 240.000,-Ft perköltséget, és megállapította, hogy a le nem rótt eljárási illeték az állam terhén marad. Határozata indoklásában kifejtette, hogy a Ptk. 207. § (4) bekezdése értelmében színlelésről akkor van szó, ha egyik fél sem kíván szerződést kötni, illetve akaratuk más szerződés megkötésére irányul. Az egyoldalú színlelés közömbös a szerződés érvényessége és értelmezése szempontjából (BH.2000/457. számú eseti döntés). A felperes és az I. rendű alperes egyezően akként nyilatkoztak, hogy a **/cím 2/** alatti lakás tulajdonjogának átruházását akarták, a felperes azt el kívánta adni, míg az I. rendű alperes azt meg akarta venni, ebből következően egyező akaratnyilvánításuk alapján az adásvételi szerződés létrejött, a felek nem színleltek, ezért a szerződés ezen okból nem érvénytelen. A Ptk. 210. § (4) bekezdése szerint, akit a másik fél megtévesztéssel vagy jogellenes fenyegetéssel vett rá a szerződés megkötésére, a szerződési nyilatkozatát megtámadhatja. Ezt a

szabályt kell alkalmazni, ha a megtévesztés vagy fenyegetés harmadik személy részéről történt,

-4-

és erről a másik fél tudott vagy tudnia kellett. A megtévesztés akkor állapítható meg, ha a szerződő felet a jognyilatkozat megtételénél, illetve elfogadásánál valamely lényeges körülményre vonatkozóan tévedésbe ejtették vagy tévedésben tartották. A megtévesztés körében előadott felperesi állításokkal ellentétben a felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés egyértelműen rendelkezik a vételár kifizetésének módjáról, ütemezéséről, a felperes elismerte, hogy az 1.500.000,-Ft-os vételárrész már átadásra került, míg a fennmaradó összeg tekintetében elfogadta, hogy az ingatlan ellenértéke úgymond beszámításra került a társasházi lakás vételárába, ezért úgy tekintették, hogy azt a felperes már megfizette. A felek nem rendelkeztek arról, hogy a hátralékos 4.500.000,-Ft-ot készpénzben kell közvetlenül a felperesnek megfizetni. A felépítendő társasházi lakás adásvételi előszerződésében is megállapították, hogy a felperes a **D. Kft.**-nek akként fizeti meg a vételárat, hogy a **/cím 2/** ingatlana értékesítéséből származó 5.000.000,-Ft vételárrészt már az új lakás vételárának kiegyenlítésére fordította, azt az eladók - **/személy neve 3/** és **/Személy neve 1/** - beszámították az előszerződés szerinti vételárba. A felperes nyilatkozata, valamint a csatolt okiratok tartalma alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felperes a **/cím 2/** ingatlana értékesítéséből befolyó összeget az új társasházi lakás megvételére kívánta fordítani, és miután az adásvételi előszerződésben eladói pozícióban lévő személyek a **D. Kft.** alapítói, így nem volt jelentősége annak, hogy a vételárat az I. rendű alperes ténylegesen nem adta át a felperesnek miután az akarata szerint a társasház építését vállaló személyekhez került. A felperes a 2005. december 8-i nyilatkozata szerint azt is elfogadta, hogy az I. rendű alperes **/cím3/** ingatlana - értékesítés hiányában - 4.500.000,-Ft értékben beszámításra kerüljön a **/cím 2/** ingatlan vételárába és erre tekintettel kijelentette, hogy az I. rendű alperessel szemben további követelése nincs az adásvételi szerződésből eredően. A felperes állítása szerint a **/cím3/** ingatlan vételárát készpénzben kívánta felvenni, azonban nem tudott logikus magyarázatot adni arra, hogy ha ez volt nyilvánvaló akarata, akkor miért írta mindezek ellenére alá az ingatlan „betudását” rendelő okiratot, és a teljesítést elismerő nyilatkozatot. A felperes nem tudta bizonyítani, hogy az I. rendű alperes a szerződés megkötésekor őt megtévesztette a szerződés lényeges tartalmát illetően. **/Személy neve 1/** és a **D. Kft.** ígérte a felperesnek, hogy a társasházi ingatlant felépítik, így annak elmaradása nem eredményezi azt, hogy az I. rendű alperes volt a megtévesztő. Az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az I. rendű alperes nem tudott arról, hogy **/Személy neve 1/**, illetve a **D. Kft.** nem akarja megépíteni a társasházat. A büntető eljárás során **/Személy neve 1/** elismerte, hogy mind a felperest, mind az I. rendű alperest megtévesztette és csak 2005. közepén vált nyilvánvalóvá számára, hogy a társasházat nem építik fel. A per során meghallgatott tanúk is - egyezően - akként nyilatkoztak, hogy a **/cím 2/** ingatlan vételára került beszámításra a társasházi lakás vételárába, így tehát az I. rendű alperes **/cím3/** ingatlanának vételára, majd később maga az ingatlan is ezért lett beszámítva. Az I. rendű alperes által fizetett vételárelőleg sem közvetlenül a felperesnek került átadásra, hanem **/személy neve 1/-**nak, azonban a felperes ennek tudatában írta alá az okiratot. Összességében a felperes az eljárás során nem tudta bizonyítani, hogy az I. rendű alperes - vagy az ő tudtával harmadik személy - a szerződés megkötésekor,

annak lényeges tartalmi elemei vonatkozásában megtévesztette, ezért a megtámadási keresetet is elutasította.

-5-

Pf.III.20.230/2007/5. szám

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte annak megváltoztatását, a keresete szerinti megállapítás kimondását, az eredeti állapot helyreállítását és az alperesek tűrésre kötelezését. Fellebbezése indoklásában kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást hiányosan, részben tévesen állapította meg és téves jogi következtetésre jutott. Tévesen mellőzte **/Személy neve 1/** tanúkénti meghallgatását is. Az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy az okiratok valótlan adattartalmúak és nem volt tudomása az I. rendű alperes és **/Személy neve 1/** közötti háttér megállapodásokról, a hitelfelvételekről és a társasházi lakása jelzálogjoggal való megterheléséről. Az adásvételi szerződésben a vételár, az ingatlan birtokbaadása nem felel meg a valóságnak, azaz a felek valótlan, színlelt tartalmú nyilatkozatot tettek. Az okiratokat időrendi sorrendbe állítva megállapítható, hogy azok egyértelműen valótlan tartalmúak és abból a célból készültek, hogy ingatlana tulajdonjoga vételár kifizetése nélkül szálljon át az I. rendű alperesre. Mindezek a tények azt bizonyítják, hogy **/Személy neve 1/** a szerződés megkötésekor, illetve már azt megelőzően is tévedésbe ejtette, ennek hatására került sor az ingatlan tehermentesítésére, és ezért kötött az I. rendű alperessel adásvételi szerződést, amely érdekével és a szerződéskötési joggyakorlattal is ellentétes. Mindezekről az I. rendű alperes tudott és kifejezetten tevékenyen közreműködött abban, hogy a vételár ne kerüljön kifizetésre. A **/Személy neve 1/** által készített és a társasházi lakás építésére vonatkozó valamennyi okirat valótlan tartalmú és kizárólag azt célozta, hogy lemondjon lakása tulajdonjogáról. Valószínűsíthetően az sem kizárt, hogy az I. rendű alperessel együtt abban a közös téves feltevésben voltak, hogy egy szabályos adásvételi szerződést kötöttek, holott **/Személy neve 1/** célja csupán az volt, hogy az I. rendű alperestől kicsaljon 1.500.000,-Ft-ot és a **/cím3/** ingatlanára jelzáloghitelt vegyen fel, valamint a lakását a II. rendű alperestől felvett jelzálog kölcsönrel terhelje meg. Az okiratok készítésének időpontjában az okiratszerkesztő célja az volt, hogy őt tévedésbe ejtsék, ezért mindenképpen szükség lett volna **/Személy neve 1/** tanúkénti meghallgatása.

Az I. rendű alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte annak mindenben helyes indokai alapján. Ismételten utalt arra, hogy a peres eljárás során beszerzett bizonyítékok alapján megállapítható, a felperest sem a szerződés megkötésekor, sem azt követően nem tévesztette meg, és a társasházi lakás építésével összefüggő tényekről nem tudott, ezért a megtámadási kereset alaptalan.

A II.r. alperes az elsőfokú eljárás során előadott indokaira hivatkozva kérte az elsőfokú ítélet helybenhagyását.

A felperes fellebbezése **alaptalan.**

A felperes 2005. december 8.-ai, teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt nyilatkozata - tartalma szerint - az adásvételi szerződés megerősítése, ezért a megtámadási joga megszűnt (Ptk.236.§.(4).bek).

Egyebekben - a semmisség és a megtámadási ok érdemi vizsgálata körében - az elsőfokú bíróság az eljárás során beszerzett bizonyítékok okszerű mérlegelésével,

-6-

helyesen állapította meg a tényállást, abból minden tekintetben helytálló jogi következtetésre jutott, érdemi döntése megfelel az irányadó eljárásjogi és anyagi jogi jogszabályoknak, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján mindenben helyes indokai szerint helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperesek másodfokú eljárási költségének megfizetésére, amely a 32/2003. (VIII.22.) IM. számú rendelet alapján megállapított ügyvédi munkadíjakból áll (100.000,-Ft + 20 % ÁFA).

S z e g e d, 2007. szeptember 10. napján

Dr. Kissné dr. Koch Ágnes sk.
a tanács elnöke

Dr. Lakatos Péter sk.
előadó bíró

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin sk.
táblabíró