

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítéltábla dr. Hajdú István Csaba ügyvéd által képviselt **felperesnek** dr. Cseh Veronika ügyvéd által képviselt **I.r., II.r., kk. III.r., IV.r. alperesek** ellen **adásvételi szerződés létrehozása** iránt indított perében, a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2009. május 22. napján kelt 5.P.20.675/2008/40. számú ítéletével szemben, I-III.r. alperesek által 44. sorszámmal benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

Í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I., II. és III. r. alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül a felperesnek 300.000.-(Háromszázezer) forint másodfokú perköltséget, az államnak pedig az illetékügyi hatóság felhívására 600.000.-(Hatszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

A felperes kereseti kérelmében kérte, hogy az I. r. alperessel kötött érvényes adásvételi előszerződés alapján a bíróság a Ptk.208. § (3) bekezdésére figyelemmel a **helység 1-i ...1 hrsz.-ú ingatlan** tekintetében hozza létre az adásvételi szerződést, megállapítva annak tartalmát.

Az I. r. alperes - bár az ingatlant terhelő hiteltartozás kiegyenlítésre került - az előszerződésben vállaltakkal szemben nem kérte a jelzálogjog jogosultjának igazolásával a földhivatalnál a jelzálogjog és az elidegenítési-, terhelési tilalom törlését. A IV. r. alperest a törlési kérelem kiadására kérte kötelezni.

Előadta, hogy a vételár a felek ténylegesen 23 millió forintban állapították meg, melyből 13 millió forint a felperes másik ingatlanának átruházásával került teljesítésre. A fennmaradó 10 millió forint vételár teljesítése igazoltan megtörtént. Erre figyelemmel - keresetének tartalma szerint - kérte a tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges I. r. alperesi nyilatkozat bíróság általi pótlását.

Az I., II., III. r. alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy az előszerződés érvénytelen, hisz az I. és II. r. alperesek közösen, a

háztársári életközösség fennállása alatt szerezték az ingatlant, így I. r. alperes a II. r. alperes tulajdoni illetőségével nem rendelkezhetett. Hivatkoztak arra is, hogy a 25 millió forintos vételárból csupán 10 millió forintot fizetett ki a felperes. Nem ismerték el, hogy a felperes másik ingatlana tekintetében megkötött adásvételi szerződés és a perbeli adásvételi előszerződés között kapcsolat lenne, állították, hogy két egymástól független szerződés megkötésére került sor, és a felperes a másik ingatlan tekintetében az adásvételi szerződésben elismerte, hogy 8 millió forintos vételárat átvett az alperesektől.

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott - kiegészített - ítéletével megállapította, hogy a felperes, továbbá az I-III. r. alperesek között a **helység 2-i ...2.** hrsz. alatti és a **helység 1-i ...1** hrsz. alatti ingatlanokra vonatkozóan létrejött adásvételi szerződés, illetve adásvételi előszerződés részben színlelt, az ténylegesen cserével vegyes adásvételi szerződés.

A bíróság a felperes és az I. r. alperes között a **helység 1-i ...1.** hrsz.-ú ingatlan tekintetében az adásvételi szerződést az alábbi tartalommal hozta létre:

„Adásvételi szerződés

Egyrészről: I.rendű alperes neve sz. , szül. hely: ., an. , adóazonosító: -I.rendű alperes címe szám alatti lakos mint eladó,

másrészről felperes neve, sz: felperes neve, szül.hely: ., an. , adóazonosító: , szám alatti lakos mint vevő között

a mai napon az alábbi feltételek mellett jött létre:

1./A jelen adásvételi szerződés előzményét képezi a 2007. 05.05. napján létrejött adásvételi előszerződés.

*2./Eladó eladja, vevő megveszi eladónak az ingatlan-nyilvántartás szerint kizárólagos tulajdonát képező és a **helység 1-i** ingatlan-nyilvántartásban ...1 hrsz. alatt felvett 802 m2 alapterületű kivett lakóház, udvar, üzem és üzlet megnevezésű, természetben **Helység 1,** ... szám alatt fekvő belterületi ingatlant a kölcsönösen kialakított 23.000.000.- (Huszonhárommillió) Ft vételárért.*

*3./A szerződés szerinti 23.000.000.- (Huszonhárommillió) Ft-os vételárból 13.000.000.- (Tizenhárommillió) Ft-ot a vevő a **helység 2-i ...2** hrsz. alatti ingatlan átruházásával, csere jogcímén teljesített. A további 10.000.000.- (Tízmillió) Ft vételárhátralék kiegyenlítése 2008. június hó 3. napjával megtörtént.*

*4./Vevő a **Helység 1** Város Jegyzőjének 2008. 07.31. napján kelt ... számú határozata alapján az ingatlan birtokában van.*

5./Az "A" Bank Zrt. 2009. 02.05. napján kelt közlése alapján megállapítható, hogy az ingatlan-nyilvántartásba III/8. és /9. sorszám alatt bejegyzett terhelések alapjául szolgáló hiteltartozás kiegyenlítésre került.

6./ Az eladót jogszatosság terheli, így hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartása a III/8. és /9. sorszám alatt bejegyzett terhelések törlése iránti kérelmet vevő közvetlenül a terhelési jogosult "A" Zrt-nél előterjessze.

7./Eladó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog változás a vevő javára 13/23-ad részben csere, 10/23-ad részben adásvétel jogcímén a **Helység 1i** Körzeti Földhivatalnál bejegyzésre kerüljön.

8./Szerződő felek magyar állampolgárok, akik szerzési és elidegenítési képességeiken korlátozva nincsenek.

9./E jogügylettel kapcsolatos költség és illeték viselésére a vevő kötelezett."

Kötelezte a IV. r. alperest, hogy a bíróság által létrehozott szerződés alapján és ezt követően a felperes részéről egyoldalúan előterjesztett kérelemre a törlési engedélyt a felperesnek adja ki.

Kötelezte a bíróság az I., II., III. r. alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak 600.000.-Ft kereseti illetéket, a felperesnek pedig 15 napon belül 500.000.-Ft + áfa, összesen 600.000.-Ft ügyvédi munkadíjat.

A bíróság az ítélet jogerőre emelkedése után megkeresni rendelte a körzeti földhivatalt a perfeljegyzés törlése iránt.

Határozata indokolásában megállapította, hogy az I-II. r. alperesek házastársak voltak, míg a III. r. alperes a kiskorú gyermekük. A házastársi életközösségük 2004 novemberében szakadt meg, az ekkor kötött szerződésükben az I. r. alperes elismerte, hogy a **helység 1-i ...1.** hrsz.-ú ingatlan ½ tulajdoni hányadát a II. r. alperes ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte. Hozzájárulását adta a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, ezt azonban a házasság felek nem kérték, így az ingatlan nyilvántartás szerint az ingatlan az I. r. alperes 1/1 arányú tulajdonát képezi.

A bíróság megállapítása szerint az ingatlanon levő péküzletet és műhelyt **"B"** pék bérelte, tőle értesült a felperes arról, hogy az I. r. alperes értékesíteni kívánja az ingatlant. 2007 tavaszán a felperes vételi szándékkal megjelent az ingatlanban, ennek során a raktárhelyiségben tárgyalt az I-II. r. alperessel. Az I. r. alperes szóbeli megbízása alapján a II. r. alperes nemcsak jelen volt, hanem képviselte is az I. r. alperest a megbeszélések során. A felperes közölte, hogy készpénzzel nem rendelkezik, de kizárólagos tulajdonát képezi a **helység 2-i ...2.** hrsz.-ú ingatlan, melyet 13.000.000.-Ft értékben csereként felajánlott. Vállalta továbbá 10.000.000.-Ft vételárhátralék megfizetését, és ezen túlmenően 2.000.000.-Ft értékben a pékműhely berendezésének megvásárlását. Az alperesek tájékoztatták a felperest, hogy az ingatlant hozzávetőleg 9.300.000.-Ft hitel terheli az **"A"** Zrt. javára. Ezt követően a felek között két szerződés jött létre.

Az adásvételi szerződés szerint a III. r. alperes, mint vevő, az I és II. r. alperesek mint haszonélvezők megvásárolták a **helység 2-i** ingatlant, a vételár 8.000.000.-Ft-ban került meghatározásra azzal, hogy ennek átvételét a felperes a szerződés aláírásával elismerte.

Az ugyanezen a napon létrejött adásvételi előszerződésben a felperes és az I. r. alperes abban állapodott meg, hogy a perbeli **helység 1-i** ingatlant a felperes 10.000.000.-Ft-ért vásárolja meg, melynek megfizetésére részletekben, havi 65.000.-Ft átutalásával 2008. május 15-ig kerül sor. A vevő a vételárhátralékot a másik meglévő, értékesítés alatt álló ingatlanának eladási árából kívánta kiegyenlíteni, ezért úgy állapodtak meg, hogy amint a vételár meg nem fizetett része a vevő rendelkezésére áll, úgy azt jelzi az eladónak, aki haladéktalanul kezdeményezi az ingatlant terhelő jelzálogjog jogosultjánál a hitelszámla zárását, a vételárhátralékból kiegyenlíti a fennálló hiteltartozást, és intézkedik a törlési engedély beszerzése iránt. Megállapodtak, hogy a vételárhátralék kiegyenlítésével egyidejűleg megkötik a végleges adásvételi szerződést. A kölcsönös birtokbavétel napját mindkét ingatlan tekintetében 2007. június 15-ben határozták meg. Az ingatlanok birtokba bocsátása ennek megfelelően megtörtént.

Ugyancsak ezen a napon a felperes és a II. r. alperes között a sütőipari berendezésekre vonatkozóan adásvételi szerződés jött létre, a felperes 2.000.000.-Ft vételárért vásárolta meg az ingóságokat, a vételár kifizetése részletekben megtörtént.

A bíróság megállapítása szerint a felperes az I. r. alperesnek a szerződésben meghatározott vételárrészleteket megfizette, közölte az alperesekkel, hogy 2008. május 15-én készen áll a teljesítésre, ugyanakkor felhívta az I. r. alperest, hogy szerezze be a jelzálogjog jogosulttól a kölcsön zárását, és jelenjenek meg együttesen az előszerződést szerkesztő ügyvédnél a végleges szerződés megkötése céljából. 2008. május 15-én a felek megjelentek az "A" fiókjánál, ahol a befizetést nem fogadták el, ugyanis a hitelzárás a hónap 19. napjára szólt. Ekkor az I-II. r. alperes ígéretet tett arra, hogy 19-én 17 órakor megjelennek az okiratszerkesztő ügyvédnél a vételárhátralék felperes általi letétbe helyezése céljából, azonban a megbeszélte időpontban nem jelentek meg. 2008. május 26-án az I. r. alperes új számlazárást kért, ennek időpontja június 2. volt, június 3-án a felperes felkereste az I. r. alperest, aki közölte a hitelszámla számát, amelyre a felperes 9.227.500.-Ft vételárhátralékot befizetett. Az adásvételi szerződés megkötésére azonban nem került sor, attól az I. r. alperes elzárkózott, míg a II. r. alperes a perbeli ingatlanon fennálló tulajdoni igényére tekintettel kizárta a felperest az ingatlanból, aki a birtokvédelmi igénye folytán - a jegyzői határozat eredményeképpen - került vissza az ingatlan birtokába.

A megyei bíróság határozata jogi indokolásában az alperesek védekezése folytán elsődlegesen az adásvételi előszerződés érvényessége tekintetében foglalt állást. A Csjt.27. § (1) és 30. § (1) bekezdésével kapcsolatosan kifejtette, hogy a közös egyetértési jog megsértésének eltérő jogkövetkezményei vannak a házastársak egymás közötti (belső) családjogi és a harmadik személyekkel fennálló (külső) jogviszonyait illetően. A Csjt. a házastársaknak a vagyontársaság fennállása alatti ügyleteit a házastársak egymás közötti viszonylatában szabályozza. Utalt arra is, hogy az előszerződés megkötéséig a II. r. alperes nem élt az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjogának bejegyzése iránti - a Ptk.116. § (1) bekezdésén alapuló - igényével. A felperes a perbeli előszerződést az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonossal kötötte meg, a szerződése érvényes, mert visszterhes jogügylet alapján kívánt jogot szerezni, jóhiszeműségének vélelmét az alperesek nem döntötték meg, különös tekintettel arra, hogy a II. r. alperes igazoltan jelen volt a tárgyalásokon, ténylegesen az I. r. alperes képviselőjében is ő tárgyalt. Erre figyelemmel az

alperesi hivatkozás legfeljebb a volt házaspár egymás közti elszámolása körében lehet releváns.

A fentieket követően az elsőfokú bíróság a szerződő felek valóságos szerződési akaratának vizsgálata során értékelte, hogy a felperes készpénzzel nem rendelkezett, az alperesek sem állították, hogy készpénzfizetésre ígéretet tett volna. Emiatt életszerű és elfogadható azon felperesi előadás, hogy a tulajdonát képező **helység 2-i** ingatlan átruházásával és az értékkülönbséget pénzbeli kiegyenlítésével kívánta a perbeli ingatlan ellenértékét teljesíteni.

"B" és "C" tanúvallomása alapján megállapította, hogy a **helység 2-i** ingatlan értéke 13.000.000.-Ft-ban került meghatározásra, az I-II. r. alperesek a III. r. alperes javára ilyen értékben vásárolták meg az ingatlant, mégpedig akként, hogy a vételár a perbeli ingatlan vételárának teljesítéseként nyer elszámolást, további 2.000.000.-Ft a műhely berendezései és felszerelési tárgyai ellenértéke volt, melyet készpénzben kifizetett a felperes, a fennmaradó összeget pedig későbbi időpontban vállalta megfizetni.

A bíróság kiemelte azt is, hogy mindkét ingatlan tekintetében ugyanazon a napon, csupán különböző ügyvédek előtt jött létre a szerződés. Mindkét szerződésben azonos napot jelöltek meg a birtokbaadás időpontjaként. Életszerűtlennek ítélte azon alperesi előadást, hogy a perbeli ingatlan birtoklását a felperesnek akként biztosították, hogy a vételárelőleget egyáltalán nem fizette meg részükre, különösen arra is figyelemmel, hogy a **helység 1-i** ingatlan "B"-vel fennálló bérleti jogviszony alapján jelentős bevételt biztosított a bérbeadónak. Életszerűtlennek ítélte azt az alperesi hivatkozást is, hogy a szerződés szerint a 8.000.000.-Ft vételárat a **helység 2-i** ingatlan tekintetében az alperesek kifizették. Etekintetben utalt arra, hogy a felperes volt az, aki lényegesen nagyobb értékű ingatlant vásárolt az I. r. alperestől, így amennyiben az alperesek kifizették volna a 8.000.000.-Ft-ot, azt a felperesnek nyomban vissza kellett volna fizetnie.

A bíróság a bizonyítékok értékelése során figyelemmel volt arra, hogy az I. r. alperes többszöri személyes megjelenés kötelezettségével való idézés ellenére sem jelent meg, és az ügyvédi titoktartás alóli felmentést sem adta meg, holott az előszerződést készítő ügyvéd tanúkénti meghallgatása indokolt lett volna.

A bíróság az alperesek által meghallgatni kért tanúk vallomásában foglaltakat nem fogadta el bizonyítékként, életszerűtlennek ítélte az általuk előadott körülményeket, utalt arra, hogy a beszélgetésnek nem voltak részesei, egyikük vendégként, másikuk felszolgálóként tartózkodott a vendéglőben, az általuk előadottakról (a felek megállapodásáról) ilyen pontossággal nem szerezhettek volna tudomást. "E" tanú tekintetében utalt arra is, hogy ő a II. r. alperes üzlettársa, így nem minősíthető elfogulatlanak.

A fentiek alapján a bíróság azt állapította meg, hogy a valós szerződéses akarat szerint a felperes a perbeli ingatlan fejében felajánlotta a **helység 2-i** ingatlan tulajdonjogát és az előszerződésben arra vállalt kötelezettséget, hogy a tényleges vételárhátralékot 2008. május 15-ig fizeti meg. Azért került tehát 10.000.000.-Ft vételár az előszerződésben meghatározásra, mert a vételár további részének teljesítése a felperes részéről már megtörtént. A valós megállapodás szerint tehát a perbeli ingatlan vételára 23.000.000.-Ft volt, ebből 13.000.000.-Ft-ot a **helység 2-i** ingatlan átruházásával, további 10.000.000.-Ft vételár hátralékot pedig 2008. május 15-ig vállalt megfizetni a felperes.

Utalt arra is a bíróság, hogy nincs az ügyben relevanciája annak a körülménynek, hogy a **helység 2-i** ingatlan tekintetében az I., II. r. alperesek kiskorú gyermeke vevőként, az I-II. r. alperesek pedig haszonélvezőként kerültek meghatározásra, hisz az alperesek saját rendelkezési jogukat érvényesítették egymás közti viszonyukban.

A kifejtettek szerint a megyei bíróság megállapította, hogy az előszerződés érvényesen létrejött, azt a felperes szerződésszerűen teljesítette, kifizette az I. r. alperesnek az ingatlan vételárát, és az ingatlanon fennálló hiteltartozást. Ez utóbbi teljesítésére május 15-ig azért nem került sor, mert az I. r. alperes nem volt hajlandó együttműködni megfelelően és ezen a napon a jelzálogjogosult a záróegyenleget nem tudta közölni.

Az I. r. alperes kellő indok nélkül tagadta meg az előszerződés teljesítését, ezért a Ptk.208. § (3) bekezdésére figyelemmel létrehozta az adásvételi szerződést, megállapítva annak tartalmát, s miután a felperes a vételárát megfizette, így a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséről rendelkezett, a tehermentesítés tényleges megtörténte figyelemmel pedig a IV. r. alperest kötelezte, hogy a felperes javára adja ki a törlési engedélyt a jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom tekintetében.

Az alperesek fellebbezésükben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérték.

Kiemelték, hogy a felperes tisztában volt azzal, hogy a házaspár közös tulajdonát képezi a perbeli **helység 1-i** ingatlan. Ennek ellenére a II. r. alperestől, mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonostól a tulajdonjogának átruházására vonatkozó írásos akaratnyilvánítást nem szereztte be, így a Ptk.365 § (3) bekezdése és a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári elvi döntésére is figyelemmel az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés - írásba foglalás hiányában - érvényesen nem jött létre.

Az előszerződés megkötésekor és azt követően is az ingatlant elidegenítési és terhelési tilalom terhelte, a Ptk.114. § (3) bekezdése szerint az ebbe ütköző szerződés semmis, a szerződéskötéskor a jogosult hozzájárulását be kellett volna szerezni. Ennek hiánya a megállapodás érvénytelenségét váltotta ki, így a későbbiek során a bíróságnak már nem lett volna jogi lehetősége rendelkezni az elidegenítési és terhelési tilalom törléséről. A szerződés semmis lett, utóbb nem tehető érvényessé.

Hangsúlyozták, hogy a **helység 2-i** ingatlan vonatkozásban adásvételi szerződés, míg a **helység 1-i** tekintetében csak adásvételi előszerződés született, és a szerződéseket kötő személyek nem, vagy csak részben azonosak.

Kifogásolták, hogy a bíróság az adásvételi előszerződésre hivatkozva hozott létre olyan adásvételi szerződést, amelyről egyúttal megállapította, hogy semmis, tehát érvénytelen, hisz a felek között nem adásvételi szerződések, hanem cserével vegyes adásvételi szerződés jött létre. Ezzel színleltnek és semmisnek minősítette a **helység 1-i** ingatlannal kapcsolatos előszerződést, azt megváltoztatta, és olyan tartalommal hozott létre adásvételi szerződést, amely tartalmi elemeket már az előszerződés sem tartalmazott.

Megítélésük szerint nem megalapozott az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontja, hogy csak a felek belső viszonyában értékelendő az a körülmény, hogy a **helység 2-i** ingatlanon a III. r. alperes szerzett tulajdonjogot, holott a **helység 1-i** ingatlan még ingatlan-nyilvántartáson kívül sem tulajdonosa.

Kiemelték, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének, a felek jó vagy rosszhiszeműségének az ingatlan tulajdonjogát átruházó szerződés és nem az előszerződés megkötésekor van jelentősége.

Álláspontjuk szerint a bíróság a bizonyítékokat nem okszerűen értékelte, az alperesi tanúk vallomását megalapozatlanul mellőzte, ugyanakkor kétség nélkül fogadta el **"B"** nyilatkozatát, aki a bérleti szerződés folytán a felperesnek kiszolgáltató helyzetben van. Utaltak még arra, hogy **"C"** az ingatlan vételárán kívül az alperesi álláspontot támasztotta alá, és úgy nyilatkozott, hogy az alperesek a **helység 2-i** ingatlant megvásárolták. Az is cáfolható, hogy a tanúkat felperes nem ismeri.

Hivatkoztak arra, hogy amennyiben egy szerződést kívántak volna kötni és a bíróság megállapítása szerint tulajdonképpen egy színlelt szerződés kötöttet, úgy semmi nem szolgál annak elegendő magyarázatául, hogy miért kellett két külön ügyvéd előtt, két külön szerződést készíteni ugyanazon időpontban.

A **helység 2-i** ingatlanra vonatkozó szerződés teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt szerződés, ebben a felperes elismerte a vételár átvételét. Ezt az alperesek tanúkkal is alátámasztották, míg a bíróság egy érdektelennek semmiképpen nem tekinthető közvetett tanú vallomására alapozta ítéletét.

Kifogásolta a fellebbezés, hogy a bíróság a II. és III. r. alperest is egyetemlegesen marasztalta a költségekben, holott rájuk az ítélet nem tartalmaz rendelkezést.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte.

Az I-III. r. alperesek fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges bizonyítást lefolytatta, a peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg, döntésével, annak indokaival az ítélet tábla az alábbiak szerint egyetértett.

Az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást tekintetben, hogy a Csjt.30. § (1) bekezdésének alkalmazása körében önmagában a közös egyetértés hiánya sem a házaspár egymás közötti belső, sem pedig a harmadik személyekkel szemben fennálló külső jogviszonyban nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét. Az utóbbi évtized bírói gyakorlatában uralkodónak tekinthető jogi álláspontnak (Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.22.717/1999/4, Pfv.II.22.439/2000/3., Pfv.II.21.700/2005/5, Győri Ítélet tábla Pf.III.20.241/2008/5.) megfelelően mutatott rá arra, hogy a hivatkozott körülmények legfeljebb a volt házaspár egymás közti elszámolási viszonyában bírhatnak relevanciával.

A fentiekben túl azonban az ítélet tábla kiemeli azt a megyei bíróság által is értékelt körülményt, hogy a II. r. alperes nemcsak hogy tudott az I. r. alperes által a közös vagyon elidegenítése tárgyában tett vagyoni jogi rendelkezésről, hanem maga is képviselte az ez irányú tárgyalások során. Erre tekintettel nem sérült a Csjt. 30.§ (1) bekezdésének rendelkezése, az I. r. alperes a **helység 1-i** ingatlanról a II. r. alperes egyetértésével rendelkezett.

A perbeli esetben tehát az ingatlan-nyilvántartásba kizárólagos tulajdonosként bejegyzett I. r. alperes az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonos II. r. alperessel közös egyetértésben kötötte meg az adásvételi előszerződést az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszemű, ellenérték fejében szerző felperessel, a megállapodás pedig megfelel a Ptk.208. § (1) bekezdése folytán irányadó Ptk.365. § (3) bekezdésében megkívánt alakisági követelményeknek.

A bíróság a bizonyítékok helyes értékelésével állapította meg, hogy a felek közti jogviszony nem korlátozódik a **helység 1-i** ingatlannal kapcsolatos előszerződésre, illetve a két ingatlannal kapcsolatos jognyilatkozatok egymástól nem függetleníthetők, hanem szerves egységet alkotnak. Ebben a körben a megyei bíróság a peradatok alapján helyesen tárta fel a felek tényleges szerződési akaratát: a **helység 1-i** ingatlan tényleges vételára 23.000.000.-Ft-ban került meghatározásra, melynek felperes általi teljesítésére részben - 13.000.000.-Ft erejéig - a **helység 2-i** ingatlan tulajdonjogának átruházásával került sor.

A fellebbezésben foglaltakkal kapcsolatosan az ítélet tábla kiemeli, hogy a felek által meghallgatni kért tanúk a felek beszélgetéséből, illetve valamelyik fél nyilatkozataiból szereztek tudomást a szerződéses jogviszony tartalmáról. Az egymással ellentétes tanúvallomások mellett azonban az elsőfokú bíróságnak a bizonyítékok Pp.206. § (1) és (2) bekezdése szerinti értékelésekor egyéb körülményeket is értékelnie kellett, és azok összességében való figyelembevételével kellett a tényállást megállapítania. Ennek során helyesen tulajdonított jelentőséget annak a körülménynek, hogy az I. r. alperes a tárgyalásokon a személyes megjelenés kötelezettségével való idézés ellenére sem jelent meg, és nem adta meg a szerződést készítő ügyvéd részére a titoktartási kötelezettség alóli felmentést.

Helyesen minősítette életszerűtlennek azt az alperesi előadást is, hogy a - bérleti jogviszonyból kifolyólag havi rendszeres bevételt biztosító - **helység 1-i** ingatlan birtoklását a felperesnek anélkül biztosították, hogy akár részben is fizetett volna vételárat számukra.

A **helység 2-i** ingatlannal kapcsolatos adásvételi szerződés szerint ugyan a felperes elismerte, hogy az alperesek kifizették a vételárat, az elsőfokú bíróság azonban - az ezzel ellentétes felperesi állítás bizonyítása körében - helyesen értékelte azt a körülményt, hogy a felperes volt, aki lényegesen magasabb vételárért kívánt az I. r. alperestől ingatlant vásárolni. Ezért életszerűtlen az az alperesi előadás, hogy annak ellenére kifizették készpénzben a **helység 2-i** ingatlan vételárát, hogy a komplex szerződéses jogviszony alapján a felperest az I. r. alperes irányában 23.000.000.-Ft megfizetésének kötelezettsége terhelte.

Mindemellett az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által elfoglalt jogi álláspont alátámasztására alkalmasként értékelte azt is, hogy az alperesek a **helység 2-i** ingatlan vételára tekintetében nem igazolták teljesítőképességüket, hiszen az eljárás során beigazolódott, hogy a szerződéskötést megelőzően, 2007. április 26-án a II. r. alperes éppen a felperestől vett 4.600.000.-Ft-ot kölcsön, május 27-i visszafizetési határidővel. Az általa hivatkozott egyéb pénzforrások pedig csak később álltak rendelkezésre, hiszen a végrehajtási ügyből és az ingatlan eladásából a II. r. alperesnek csak később származott bevétele (15/A. szám alatt csatolt iratok).

A II. r. alperes személyes meghallgatása során állította, hogy a vételár felperes általi átvételéről írásbeli elismervény is készült, melyet "D" ügyvédnek adott át, azonban ennek

igazolására semmilyen bizonyítékot nem terjesztett elő, az ügyvéd tanúkénti meghallgatását sem kérte.

Osztotta az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon álláspontját, amely szerint nincs relevanciája annak, hogy a **helység 1-i** ingatlan eladóként és a **helység 2-i** ingatlan vevőként részben eltérő személyi kör szerepel a szerződésekben. Ez ugyan lehetett egyik indoka annak, hogy a felek két külön szerződést kötöttek, ugyanakkor megállapítható, hogy az I-II. r. alperesek közös egyetértéssel, szándékegységben határoztak a **helység 1-i** ingatlan értékesítéséről, továbbá arról, hogy ennek eredményeképpen a kiskorú gyermeküket, a III. r. alperest a **helység 2-i** ingatlan tulajdonjogához juttatják, maguk pedig holtig tartó haszonélvezeti jogot szereznek.

Az alperesek helytálló hivatkozása szerint a Ptk.114. § (3) bekezdése értelmében az elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző szerződéses rendelkezés semmis. A szerződés alapján fennálló elidegenítési és terhelési tilalom esetén azonban nem kizárt, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja utólag, tehát a szerződés elkészítése után adja meg a hozzájárulását a jogügylet létrejöttéhez. A semmisség tehát ilyen esetben nem orvosolhatatlan. Amennyiben a jogosult a jogügylet később hozzájárul, ezzel a szerződés a megkötésének időpontjától kezdve érvényessé válik. Az ilyen jellegű elidegenítési és terhelési tilalom ellenére kötött szerződést ugyanis úgy kell tekinteni, mint a Ptk.215. §-ában szabályozott, a harmadik személy beleegyezésétől függő szerződést (A Polgári Törvénykönyv magyarázata, Kjk-Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft. Budapest 2004. I. kötet 394. oldal).

A perbeli esetben az elidegenítési és terhelési tilalom által biztosított követelés a hiteltartozás IV. rendű alperes felé való kiegyenlítésével megszűnt, a IV. rendű alperes közlése szerint (36. számú irat) ki is adta a törlési engedélyt az I.r. alperesnek, aki ezt nem nyújtotta be a földhivatalhoz. A kifejtettekre figyelemmel az I-III. r. alperesek a felperes keresetével szemben nem hivatkozhatnak eredménnyel a IV.r. alperes hozzájárulásának hiányára.

Az I-III. r. alperesek fellebbezési hivatkozásával kapcsolatosan az ítéletábra rámutat arra, hogy a Ptk.207. § (6) bekezdése értelmében amennyiben a színlelt megállapodás alakilag és tartalmilag egyaránt megfelel más szerződés érvényességi kellékeinek, úgy utóbbi - a valós, a leplezett szándéknak megfelelő - szerződés nem érvénytelen.

A fentebb kifejtettek alapján tehát megállapítható, hogy a felperes és az I. r. alperes között - a fenti valós tartalommal - létrejött előszerződés érvényes, így a felperes a Ptk.208. § (3) bekezdése alapján alappal kérte keresetében az adásvételi szerződés létrehozását.

A fellebbezéssel szemben az elsőfokú bíróság által ennek megfelelően létrehozott szerződés egyrészt tehát az előszerződés tartalmának megfelelő, másrészt nem érvénytelen.

Az adásvételi szerződésből fakadóan az I. r. alperes köteles az ingatlan tulajdonjogát a felperesre átruházni. A peradatok alapján igazolást nyert, hogy a felperes a saját részéről a szolgáltatását már teljesítette, ugyanakkor az I. r. alperes a szerződés teljesítésétől továbbra is elzárkózik. A fentebb kifejtettekre tekintettel a felperes alappal kéri egyidejűleg az I. r. alperest az adásvételi szerződés teljesítésére kötelezni, mely a jelen esetben a felperes

tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez megkívánt hozzájáruló nyilatkozatnak felel meg, s melyet az elsőfokú bíróság a Ptk.295. §-a alapján ítéletével pótol.

Az I-III. r. alpereseknek az ítélet perköltségviseléssel kapcsolatos rendelkezései tekintetében sem megalapozott a fellebbezése. A perbeli jogvita elbírálása során hozott döntés ugyanis mind a **helység 1-i**, mind pedig a **helység 2-i** ingatlannal kapcsolatos szerződésre kiterjedt. Az I-III. r. alperesek tehát a Pp.51. § a.) pontja szerinti egységes pertársaknak minősülnek, így a perköltség megfizetésére a Pp.82. § (1) bekezdése értelmében egyetemlegesen kötelesek.

A kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel támadott rendelkezéseit az ítélőtábla a Pp.253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, az eredménytelenül fellebbező I-III. r. alpereseket pedig a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte, hogy egyetemlegesen fizessék meg a feljegyzett fellebbezési illetéket államnak, a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. § (5) bekezdése szerint az elsőfokú eljárásra megállapított ügyvédi munkadíj feléből álló - áfát is magában foglaló - másodfokú perköltséget pedig a felperesnek.

Győr, 2011. február 7. napján

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr.Havasiné dr. Orbán Mária sk.
bíró

A kiadmány hitelül, Kiadó: