Pfv.VI.20 997/2010/8.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Kozmits - dr. Gál Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Kozmits Zsuzsa ügyvéd által képviselt felperesnek a személyesen eljárt I.r., a dr. Czeglédy Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Czeglédy Attila ügyvéd által képviselt II.r., a személyesen eljárt III.r., IV.r., V.r., VII.r., VIII.r., a dr. Czeglédy Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Czeglédy Attila ügyvéd által képviselt IX.r., X.r., XI.r. és XII.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Városi Bíróságnál 3.P.20 345/2008. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Megyei Bíróság 6.Pf.20 014/2010/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a II.r. alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a II.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 80 000 (nyolcvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint felhívásra az állam részére 155 100 (egyszázötvenötezer-egyszáz) forint le nem rótt felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s :

Az I.r. alperes a b.-i ingatlan 1222/25596-od részét 455 000 forint értékben, a III.r. alperes a b.-i ingatlan 1376/50707-ed részét 572 845 forint értékben, a IV.r. alperes a b.-i ingatlan 1269/10292-ed részét 472 535 forint értékben, az V.r. alperes a b.-i ingatlan 912/13038-ad részét 339 570 forint értékben, a VII.r. alperes a b.-i ingatlan 100/22419-ed részét 29 651 forint értékben, a VIII.r. alperes a b.-i ingatlan 555/21000-ed részét 248 360 forint értékben, a IX., X., XI. és XII.r. alperesek jogelődje pedig a b.-i ingatlan 1547/27355-öd részét 467 530 forint értékben a II.r. alperesnek ajándékozta. Valamennyi ajándékozási szerződés 2007. április 21-én kelt, dr. Ü. Á. ügyvéd ellenjegyzése mellett. A II.r. alperes az ugyanezen a napon kelt adásvételi szerződésekkel az

ajándékba kapott tulajdoni illetőségeken kívül további tulajdoni hányadokat vásárolt meg ezekből az ingatlanokból. Az ajándékozási szerződések 2007. április 21-én, az adásvételi szerződések 2007. április 25-én kerültek benyújtásra a földhivatalhoz és a II.r. alperes ajándékozással való tulajdonszerzésére tekintettel mellőzték az elővásárlásra jogosultak felhívását, illetve a kifüggesztési eljárás lefolytatását.

Az ingatlanok haszonbérlőjének a K. A. Kft.-nek az egyik tagja a II.r. alperes élettársa volt. A 2005. március 2-án megkötött szerződés alapján - amelynek megfelelően 2005. április 22-i hatállyal rendelte el a cégbíróság a változások átvezetését - a cégből kivált a K. N. Kft. A szerződés alapján a perbeli ingatlanok közül a b.-i ... hrsz. alattiakra megkötött haszonbérleti szerződésekből eredő valamennyi jog és kötelezettség a szerződések lejártáig a K. N. Kft.-t illette meg, amelynek a II.r. alperes élettársa már nem volt a tagja. A felperes helyben lakó, családi gazdálkodó.

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy az ajándékozási szerződések színleltek, az elővásárlásra jogosultak jogszabályban biztosított jogai kijátszására irányultak és a felek között ténylegesen létrejött adásvételi szerződéseket leplezték. Az adásvételi szerződések ezért a felperessel, mint elővásárlásra jogosulttal szemben hatálytalanok, azok - azonos tartalommal - közte és az eladók között jöttek létre. Vállalta a szerződésekben megjelölt ellenérték kifizetését és kérte tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

Az I.-II., IV.-V., és VII.-XII.r. alperesek a kereset elutasítását kérték azzal, hogy az ajándékozási szerződések a valós akaratukat rögzítették, így a felperes nem élhet elővásárlási jogával. A II.r. alperes arra az esetre, ha a szerződések adásvételt leplező volta megállapításra kerül kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket a szerződések kifüggesztésére, valamint az eladókat az eredeti állapot helyreállítása körében a vételár visszafizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a IV. és II.r. alperesek, valamint a VII. és II.r. alperesek között létrejött ajándékozási szerződések színleltek, adásvételt takarnak. Megállapította ezek felperessel szembeni hatálytalanságát és azt, hogy a szerződések a felperes és a IV.r., illetve a felperes és a VII.r. alperes között jöttek létre. Kötelezte a felperest a IV.r. alperes részére 472 535 forint, a VII.r. alperes részére 29 651 forint vételár megfizetésére. Kötelezte a II., IV. és VII.r. alpereseket a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének tűrésére, amelyre - az ítélet jogerőre emelkedését követően és a teljes vételár megfizetésének igazolása mellett -

megkereste a földhivatalt, ezt meghaladóan pedig a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolása szerint a IV.r. alperes az eljárás során módosított nyilatkozatában elismerte, hogy a perrel érintett tulajdoni hányadát ténylegesen adásvétel útján értékesítette a II.r. alperes részére és a vételárat felvette. A VII.r. alperes a szerződéskötést megelőzően, a II.r. alperest, illetve élettársát nem ismerte, előadása szerint a II.r. alperes vetette fel, hogy ajándékozással tulajdoni hányadot szerezne az ingatlanon, majd az egész tulajdoni illetőségét megvásárolná. Életszerűtlen azonban, hogy a VII.r. alperes az ugyanazon ingatlanból őt megillető tulajdoni hányadból 1 AK-át elajándékoz, majd a többi 23,75 AK-át értékesíti. A két szerződés tekintetében ezért megállapítható volt azok színleltsége, adásvételt leplező volta, valamint az, hogy az adásvételi szerződések a felperessel szemben hatálytalanok, ezért létrehozta azokat a felperes és az eladók között.

A többi ingatlan vonatkozásában megállapította, hogy a földtulajdonosok a területeket ténylegesen nem művelték, hanem a II.r. alperes élettársának cége részére adták haszonbérbe. A tulajdonosok elfogadták ezért a II.r. alperes javaslatát, amely szerint egyes ingatlanok ajándékozás, mások adásvétel útján kerülnek átruházásra, mert úgy vélték, hogy a haszonbérlet megszűnése esetén a földekből bevételük nem lesz, viszont rendszeres kiadásaik keletkeznek, míg ajándékozással egyidejűleg megkapták a még a jövőben esedékes haszonbérleti díjakat. Mindezek értékelésével elfogadható volt az, hogy az alkalmi ismerős II.r. alperessel ajándékozási szerződéseket kötöttek, míg más területeket eladtak, illetve haszonbérbe adtak részére. A felperes tehát a további szerződések esetében nem tudta bizonyítani azok színlelt voltát, ezért egyebekben keresete nem volt megalapozott.

A felperes, valamint a II.r. alperes fellebbezése folytán eljárt másodfokú bíróság az ítélet nem fellebbezett rendelkezését nem érintve, fellebbezett rendelkezéseit kiegészítette azzal, hogy a IV.r. alperes, valamint a II.r. alperes között létrejött ajándékozási szerződéssel leplezett adásvételi szerződésben 472 535 forint, míg a VII.r. és a II.r. alperesek közötti ajándékozással leplezett adásvételi szerződésben 29 651 forint vételárat kötöttek ki. A kiegészített és kijavított elsőfokú ítéletet részben megváltoztatva megállapította, hogy az I.-II.r. alperesek, a III. és II.r. alperesek, az V. és II.r. alperesek, a IX.-XII.r. alperesek jogelődje és a II.r. alperes továbbá a VIII. és a II.r. alperesek között létrejött ajándékozási szerződések színleltek, adásvételt lepleztek, az I.r. alperes vonatkozásában 455 000 forint, a III.r. alperes vonatkozásában 572 845 forint, az V.r. alperes vonatkozásában 339 570 forint, a IX.-XII.r. alperesek

jogelődje tekintetében 467 530 forint, és a VIII.r. alperes vonatkozásában 248 360 forint vételár kikötése mellett.

Megállapította, hogy az adásvételi szerződések a felperessel szemben hatálytalanok és azok - változatlan feltételekkel - a felperes és az eladók között jöttek létre. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I.r. alperesnek 455 000 forintot, a III.r. alperesnek 572 845 forintot, az V.r. alperesnek 339 570 forintot, a IX.-XI.r. alpereseknek személyenként egyenlő arányban 467 530 forintot, és a VIII.r. alperesnek 248 360 forintot vételár címén. Megállapította, hogy a IX.-XI.r. alperesek részére fizetendő vételár összegén, a XII.r. alperest holtigtartó haszonélvezeti jog illeti meg, ezért a vételárat az ő kezéhez kell teljesíteni. Kötelezte a II.r. alperest annak tűrésére, hogy a felperes tulajdonjoga a vételár kifizetésének igazolása mellett a perbeli ingatlan tulajdoni hányadokra - adásvétel jogcímén - bejegyzést nyerjen és megkereste a földhivatalt a tulajdonváltozás átvezetésére.

A jogerős ítélet az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás kiegészítése alapján arra a következtetésre jutott, hogy a földtulajdonosok vételár fejében ruházták át ingatlanhányadaikat a II.r. alperesre. Erre utalt az, hogy ugyanazon a napon 2007. április 21-én kötöttek nagy számú ajándékozási és adásvételi szerződést a perbeli, valamint egyéb ingatlanokra vonatkozóan. Valamennyi szerződés azonos szövegű formanyomtatványon készült, az ajándékozási és adásvételi szerződések csak megjelölésükben és abban térnek el egymástól, hogy az ajándékozásiban vételár helyett az ingatlan forgalmi értékének megjelölése szerepel, de az ajándékozási szerződés is tartalmazza a feltűnő értékaránytalanságból vagy egyéb okból fennálló megtámadási jogról lemondó nyilatkozatot. Az átruházott értékek - a VII.r. alperes kivételével - jelentősek voltak, a szerződő felek között pedig nem állt fenn olyan rokoni, vagy érzelmi viszony, amely magyarázatot adhat ilyen mértékű ajándékozásra, hiszen a felek alig voltak kapcsolatban, alig találkoztak egymással.

A szerződéseket egy nap kötötték, ennek ellenére az ajándékozási szerződéseket néhány nappal az adásvételi szerződéseket megelőzően nyújtották be a földhivatalhoz, ami alátámasztja azt, hogy a cél az elővásárlásra vonatkozó jogszabályok kijátszása volt és az ajándékozási szándékot csupán színlelték. A per adatai nem igazolták, hogy a földtulajdonosok ne lettek volna tisztában ingatlanuk értékével és valóban tartottak volna attól, hogy a későbbiekben nem tudnak mit kezdeni azokkal, továbbá kiadásokkal kell majd számolniuk. Az ingatlanok - 2009. december 31-ig - határozott időre szóló haszonbérleti szerződéssel voltak hasznosítva, 2007-ben ezért kiadások nem merülhettek fel. A perbeli, valamint a perben felmerült tíz további ingatlanra

megkötött adásvételi szerződések megcáfolják azt az állítást, amely szerint a földterületeket nem lehetett értékesíteni, továbbá azok alapján az eladók tisztában voltak a forgalmi érték viszonyokkal is. Utalt arra, hogy a XII.r. alperes házastársával egy időben szintén adott el földterületeket a II.r. alperesnek, továbbá az ingatlanok értékéhez képest a parlagfű-mentesítés esetleges költsége elenyésző.

A II.r. alperes ellenkérelme, amely szerint arra az esetre, ha a bíróság a keresetnek helyt ad, kérte az alperesek kötelezését a vételár visszafizetésére, lényegében - a IV.r. alperes nyilatkozatával összhangban - az adásvétel elismerését jelentette. A perrel érintett ingatlanok közül öt esetében a haszonbérlő személyében jogutódlás történt, ezért az azt követő haszonbér kifizetése már nem a II.r. alperes élettársának cégét terhelte, így nem fogadható el az, hogy az ajándékozási szerződések megkötésekor nem vételár, hanem a szerződés lejártáig számított haszonbér került kifizetésre.

A felperes mindezek alapján bizonyítani tudta az ajándékozási szerződések színleltségét és azt, hogy azok adásvételi szerződést lepleznek. A felperest a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Földtv.) 10. §-a (1) bekezdésének c/, valamint (2) bekezdése a/ pontja szerint elővásárlási jog illeti meg, ezért a szerződések vele szemben hatálytalanok és azok - azonos tartalommal - közte és az eladók között jöttek létre.

A jogerős ítélettel szemben a II.r. alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezésével az első- és másodfokon eljárt bíróságok utasítását kérte a jogszabályoknak megfelelő ítélet meghozatalára.

Indokai szerint a jogerős ítélet egyetlen elvi határozatot, állásfoglalást sem hozott fel döntése alátámasztására, ok nélkül negligálta tizenegy alperes nyilatkozatát, álláspontját pedig semmivel sem indokolta meg. Külön kellett volna vizsgálni az egyes alperesek előadását és azt, hogy a IV.r. alperes nem volt jelen a többi alperes szerződéskötésénél, de a jogerős ítélet mindezt összemosta, egy alperes nyilatkozataként kezelve valamennyiüket. A IV.r. alperes kivételével a többiek kijelentették, hogy ajándékozási szerződést kötöttek, vételárat nem vettek fel és ennek okát is előadták, míg a II.r. alperes nyilatkozott arról, hogy - anyagi lehetőségek híján - azoknak ajánlotta fel ezt a lehetőséget, akik meg akartak szabadulni a földjeiktől.

Jogszabálysértő módon került megállapításra, hogy az ajándékozási szerződések színleltek, adásvételt lepleznek. Egyedül a felperessel rokoni viszonyban álló IV.r. alperes tett olyan nyilatkozatot, amely szerint adásvétel történt, de előadását semmilyen módon nem

tudta alátámasztani. Az adásvételi szerződések kötelező tartalmi eleme a vételárba való megállapodás, ez az ajándékozási szerződéseknek nem része, ennek hiányában azonban ezt, törvénysértő módon - bizonyítási eljárás lefolytatása nélkül - a másodfokú bíróság állapította.

A bírói gyakorlat egységes abban, hogy egy szerződés abban az esetben tekinthető színleltnek, ha a színlelés kétoldalú, tudatos magatartás és a felek akarata arra irányul, hogy azt a szerződést, amely nyilatkozataik alapján keletkezik, ne kössék meg. A szerződés érvénytelensége önmagában azon az alapon, hogy az ellenszolgáltatást a felek nem a valóságos akaratuknak megfelelően tüntették fel, nem állapítható meg. Nem a szerződés külső alakjából, hanem a felek valóságos szerződési akaratából kell kiindulni és nem a színlelt, hanem a valóságos szerződés az irányadó.

A felperes színleltséggel kapcsolatos álláspontját az eljárás adatai nem igazolják, a szerződések az ajándékozási szerződésre előírt valamennyi érvényességi kelléket tartalmazzák, míg az adásvételre vonatkozókat nem, ezért érvényes adásvételi szerződéseknek nem tekinthetőek, az illetékkiszabás céljából megjelölt értékek pedig nem minősülnek vételárnak.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a II.r. alperes perköltségekben való marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A II.r. alperes a felülvizsgálati kérelmében helyesen hivatkozott arra, hogy a Ptk. 207. §-ának (6) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a szerződés színlelt volta abban az esetben állapítható meg, ha a színlelés kétoldalú és tudatos magatartás, amelynek során a felek közös akarata arra irányul, hogy azt a szerződést, amely jognyilatkozatuk alapján keletkezik, ne kössék meg, illetve - leplezett szerződés esetén - a szerződéskötési akaratuk más szerződés megkötésére irányul. Az egyoldalú színlelés közömbös, míg ha a színlelt szerződés más szerződést leplez, a jogviszonyt a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A II.r. alperes a felülvizsgálati kérelmében azonban nem a hivatkozott jogszabály jogerős ítéletben kifejtett értelmezését, hanem a színleltség körében megállapított tényállást vitatta, azaz azt, hogy megállapítható-e az alperesek részéről az ajándékozási szerződés megkötésének színlelése, illetve az adásvételi szándék ilyen módon történt leplezése.

A felülvizsgálati eljárás során általában nincs helye felülmérlegelésnek, a bizonyítékok ismételt egybevetésének és értékelésének. Erre csak a tényállás feltáratlan volta vagy a mérlegelés körébe vont bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen, iratellenes vagy logikai ellentmondásokat tartalmazó értékelése adhat alapot. A jogerős ítélet azonban az ügy összes körülményeit és a rendelkezésre álló bizonyítékokat alaposan mérlegelve, jogszabálysértés nélkül jutott arra a következtetésre, hogy az alperesek az ajándékozási szerződések megkötésével valós, adásvételre irányuló szándékukat leplezték.

Az ajándékozók a megajándékozottat alig ismerték, vele sem rokoni, sem egyéb érzelmi viszonyban nem álltak, így ilyen ok nem adhatott alapot az egyébként általában alacsonyabb jövedelemmel rendelkező tulajdonosoknak az ingyenes juttatásra. Az általuk előadott indok nem lehetett valós, hiszen ugyanezen időszakban többen, jelentős ellenérték fejében értékesítették ingatlanaikat, tisztában voltak tehát azok forgalmi értékével, illetve eladhatóságával. Nem lehetett reális az a félelem sem, hogy évekkel később 2009. december 31-e után esetleg költségeik lehetnek, hiszen ez az ingatlanok több százezer forintos értékéhez képest - csak esetlegesen felmerülő - elenyésző összeget jelent. Kérdéses az is, milyen okból vélték úgy, hogy az ingatlanokat a jövőben már nem tudják hasznosítani, vagy eladni.

A jogerős ítélet helyesen mérlegelte ezeket a körülményeket, és alappal hivatkozott arra is, hogy maga a szerződések megkötésének menete, a szerződések formanyomtatvány jellege és tartalma is a színleltséget támasztja alá. A II.r alperes részére ugyanis éppen azon ingatlanokból ajándékoztak kisebb tulajdoni hányadokat, amelyekből ugyanakkor további hányadokat is vásárolt. Ezzel összhangban először az ajándékozási szerződések kerültek benyújtásra a földhivatalhoz és csak ezt követően érkeztek be az adásvételi szerződések, ami ilyen módon éppen azt eredményezte, hogy az elővásárlásra jogosultak nem élhettek jogosultságaikkal.

A szerződéskötéseknek ez a menete egyértelművé teszi, hogy az alperesek szándéka kifejezetten a felperes és más elővásárlásra jogosult személyek jogszabály által biztosított jogai kijátszására irányult. Helyesen utalt a jogerős ítélet azonban arra is, hogy a legtöbb ingatlan tekintetében a hátralékos haszonbérleti díj kifizetése nem a II.r. alperest vagy élettársa cégét terhelte, ezért az ügyvéd tanú szerint az ajándékozóknak kifizetett összeg nem lehetett a haszonbér összege.

A szerződő felek előadása fontos és értékelendő körülmény, de - tekintettel arra, hogy a perbeli esetben a szerződő felek között érdekazonosság állt fenn - döntő bizonyítéknak nem tekinthető. Az érdekazonosság azon alapult, hogy az ajándékozási szerződések

megkötése nélkül a II.r. alperes esetlegesen nem, vagy nem ilyen feltételekkel vásárolta volna meg a területeket.

Nem mulasztott a jogerős ítélet abban a tekintetben sem, hogy nem tért ki külön-külön az egyes szerződésekre, mert az értékelhető körülmények valamennyi esetében azonosak voltak és fennálltak. Az egyetlen kivételt csak a színlelést és az adásvételi szerződés kötését elismerő IV.r. alperes jelentette. A szerződésben megjelölésre került az ajándék értéke, ezért a másodfokú bíróság alappal vette azt figyelembe ellenértékként, tekintettel arra is, hogy bár eltérő bizonyításra lett volna lehetőség, a szerződő felek eltérő vételárat nem is állítottak. Az elvi döntések, irányelvek az ítéleti döntés alátámasztására szolgálhatnak, de nem képezik szükségképpeni tartalmi elemét az indokolásnak.

A kifejtettek értelmében nem volt megállapítható, hogy a jogerős ítéletben megállapított tények iratellenesek lennének, vagy okszerűtlen következtetést tartalmaznának, így a mérlegelés nem áll ellentétben a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglaltakkal. A Legfelsőbb Bíróság ezért - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő II.r. alperest a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Kötelezte továbbá a II.r. alperest az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése, valamint 15. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2010. november 16.

Dr. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter sk. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. bíró.

A kiadmány hiteléül:

bírósági írnok