

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.I.30.065/2011/3.szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Horváth-Dr. Jakab Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Horváth György ügyvéd) által képviselt **(felperes neve, "f.a.", címe)** alatti székhelyű felperesnek - a Dr. Gácsi Zoltán ügyvéd által képviselt **(alperes neve, "f.a.", címe)** alatti székhelyű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2010. november 18. napján kelt 9.G.40.216/2009/38. számú ítélete ellen az alperes részéről 41. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **megváltoztatja**, és a keresetet elutasítja.

Mellőzi az alperest elsőfokú eljárási illeték és perköltség fizetésére kötelező rendelkezéseket.

Kötelezi a felperest, 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 750.000,- (Hétszázötvenezer) Ft első- és másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 630.000,- (Hatszázharmincezer) Ft le nem rótt elsőfokú és 630.000,- (Hatszázharmincezer) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A felperes 2002-ben megvásárolta a **(település neve)**, belterület 1.... helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlant társasház építése céljából. A **(település neve)**-i Közzetű Földhivatal „társasház alapításának tényét” feljegyezte a földrészlet tulajdoni lapjának III. részére a területmegjelölés (művelési ág) módosítása nélkül.

A felperes a 27 lakásból és 12 garázból álló épület kivitelezését megkezdte, majd a szerkezetkész lakások egy részét értékesítette perben nem álló személyek részére. A kivitelezés - anyagiak hiányában - 2004-ben leállt.

A peres felek 2005. július 8-án szerződést kötöttek. Az „Együtműködési és konzorcium-alapítási megállapodás” elnevezésű okiratban rögzítették, hogy az alperes vezetésével konzorciumot hoznak létre, melynek célja, hogy együtműködjenek a felperes által megkezdett társasházépítési projekt befejezésében, a már értékesített 14 lakáson és 2 garázson felül - melyből 53.100.000,- Ft bevétel származott - a további lakásokat is értékesítsék. Tényként rögzítették, hogy **(személy 1.neve)** a projekt megvalósításához 53.550.000,- Ft kölcsönt nyújtott a felperesnek, melynek visszafizetése még nem történt meg. A felépítmény készültségi fokát - az avulás és állagromlás miatt - 35 %-ban határozták meg. A felperes a projekt átadását nyilvántartási értéken vállalta, melyből levonásra kerül a felvett vételárelőleg, **(személy 1.neve)** hitelező pedig az alperesi vevőre engedményezi - külön megállapodás szerint - a felperessel szemben fennálló kölcsönkövetelését azzal egyező mértékű ellenértéken. Pénzügyi, illetőleg elszámolási terv elkészítését írták elő az alperes kötelezettségeként, melynek ellentételezéseként 5 %-os mértékű fővállalkozói/beruházásszervezői díj illeti meg. Megállapodtak a felek, hogy az elszámolás után jelentkező haszonból az alperest 50 % illeti, a fennmaradó 50 %-on a konzorcium tagjai egyenlő arányban osztoznak.

Az alperes az ugyanazon a napon megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolta a felperestől a perbeli társasház építési projektet, melynek vételárát bruttó 126.500.000,- Ft-ban határozták meg. Ebből az ingatlan vételára 53.550.000,- Ft, a telekre és a felépítményre eső ÁFA 10.700.000,- Ft. Az eladó az ingatlant 2005. július 30-ig vállalta az alperes birtokába adni azzal a feltétellel, hogy a vevő az ingatlan vételárát kifizette. A szerződéseket a felperes részéről **(személy 2.neve)**, az alperes képviselőjében **(végeleszámló személyneve)** végeleszámló írta alá.

Az adásvételi szerződést a földhivatalhoz nem nyújtották be a tulajdonjog átvezetése iránt. A vételár egy része kiegyenlítésre került.

A felek 2005. szeptember 15-én újabb adásvételi szerződést kötöttek, mely szerint az alperes megvásárolta a perbeli, beépítetlen terület megnevezésű ingatlant azzal, hogy a felépítmény nem képezi az adásvétel tárgyát, mert „a lakásokra, illetve gépkocsi tárolókra, mint leendő önálló ingatlanokra az eladó már adásvételi szerződést kötött a majdani tulajdonosokkal”. Rögzítették azt is, hogy az ingatlanon a felperes a társasház kivitelezését megkezdte, „a társasház alapítás megtörtént, melynek ténye bejegyzésre került az ingatlan tulajdoni lapjára”. A telek vételárát 10.500.000,- Ft-ban határozták meg.

A felperes a szerződésnek megfelelően a telekárát 10.500.000,- Ft-ban, a „garázsok, lakások, közös területek” vételárát 43.000.000,- Ft-ban számlázta ki az alperes felé 2005. szeptember 15-én. A fizetés módját engedményezésben jelölte meg.

Az alperes ugyanezen a napon kérte az illetékes polgármesteri hivataltól építetói jogutódi minőségének megállapítását és kérelmet terjesztett elő a **(település neve)**-i Körzeti Földhivatalnál tulajdonjogának bejegyzése iránt a szerződés alapján, amelyet nyilvántartásba helyeztek.

A lakások vevői 2005. szeptember 20-i keltű nyilatkozatukban - mely a földhivatalhoz 2005. október 27-én érkezett - hozzájárultak, hogy rangsorcsere keretében - bejegyzési kérelmük elintézését megelőzően - az adásvételi szerződés alapján az alperesi vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A földhivatal 2005. november 8-án tájékoztatta az alperest, hogy a kérelmet az előzményi kérelmek elintézéséig nyilvántartásba helyezi azzal, hogy amennyiben az átvezetésre lehetőség nyílik, a kérelmet elutasítja, mert a társasházi külön tulajdonnal egyidejűleg a vevők a közös tulajdonban álló földrészletre is tulajdonjogot szereznek, az társasházi közös tulajdonba kerül, ezért a földrészletnek nem lehet kívülálló személy a tulajdonosa. A telekkel, mint önálló ingatlannal való rendelkezés lehetetlenül. Utalt az Inyvt. 11. § (4) bekezdésére, 13. § (1) bekezdésére és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 9. §-ára.

Az alperes 2005. december 19-én benyújtotta a földhivatalhoz a 2005. szeptember 19-re dátumozott, az „Adásvételi szerződés kijavítása, módosítása” elnevezésű okiratot. E szerint a 2005. szeptember 15-én kelt szerződésük 5. pontját a felek akként módosítják, hogy a felépítmény 30 %-os készültségi fokban van, melyet jogutódként a vevő kíván befejezni. Ennek érdekében kezdeményezik az építési engedélyek vevő nevére történő átiratását, valamint a társasházi alapító okirat módosítását. Rögzítették, hogy az ingatlanon álló felépítményben kialakítandó néhány lakásra, illetve gépkocsi tárolóra, mint leendő önálló ingatlanokra az eladó már adásvételi szerződést kötött a majdani tulajdonosokkal, így azok - mivel már nem képezik az eladó tulajdonát - nem tárgyai az adásvételnek sem. A jogügyletekbe a vevő az eladó jogutódjaként lép be.

Az alperes tulajdonjogát a **(település neve)**-i Körzeti Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba 2009. július 7-én jegyezte be. A határozattal szemben előterjesztett fellebbezés kapcsán folyamatban lévő másodfokú földhivatali eljárást a Bács-Kiskun Megyei Körzeti Földhivatal jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A Bács-Kiskun Megyei Bíróság Fpk.03-05-000318. számú határozatával 2005. szeptember 27-i kezdőnappal elrendelte a felperessel szembeni felszámolási eljárás lefolytatását. Az eljárás folyamatban van.

Az alperes 2005. szeptember 15. után folytatta a társasház építését, a kivitelezés nem fejeződött be. A társasházban további lakásokat, garázsokat értékesített, míg másokat visszavásárolt.

A felperes keresetében a peres felek között 2005. szeptember 15-én kelt adásvételi szerződés és 2005. szeptember 19-én kelt szerződésmódosítás érvénytelenségére hivatkozással kérte tulajdonjogának bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba a **(település neve) 1....** helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában, valamint az alperest ennek túsására kötelezni.

Érvénytelenségi keresetét semmisségi jogcímenek terjesztette elő.

Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés jogszabályba ütközik, mivel annak nem tárgya az ingatlanon létesített felépítmény. Utalt a szerződés jóerölcsbe ütközésére arra hivatkozással, hogy a megállapított vételár a tényleges értéktől lényegesen eltér, az formális és kifizetésre sem került.

Állította továbbá, hogy a szerződés színlelt, akarathibás, mivel a felek egyikének sem állt szándékában a kikötött kondíciók mellett az ingatlan értékesítése. A szerződési cél az volt, hogy a tulajdonjog az alperes nevére kerüljön feltüntetésre.

A 2005. szeptember 15-i szerződésmódosítás kapcsán arra hivatkozott, hogy az visszadátumozásra került, valójában 2005. decemberében készült, így miután ebben az időpontban a felperes már felszámolás alatt állt, a korábbi ügyvezető eljárása álképviseletnek minősül, a szerződés nem jött létre. Álláspontja az volt, hogy a szerződésmódosítás érvénytelensége az alapszerződés érvénytelenségét is maga után vonja.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Érvelése szerint a felperes a szerződést a Cstv. 40. § (1) bekezdése szerinti határidőben támadhatta volna meg, az igényérvényesítéssel azonban elkésett. Vitatta, hogy a szerződés jogszabályba, vagy nyilvánvalóan a jóerkölcs követelményébe ütközne. Állítása szerint az ingatlan értékesítésével kapcsolatban a felek teljes körűen elszámoltak egymással, amelyre utal a köztük létrejött 2005. július 8-i együttműködési és konzorciumalapítási megállapodás, amelynek alapján az alperes a teljes beruházást - annak valamennyi terhével - átvette a felperestől. Erre tekintettel kötötték meg a 2005. szeptember 15-i adásvételi szerződést, melynek vételárát az alperes megfizette. Hivatkozott arra, hogy átvállalta a leendő társasházi tagok felé fennálló 56.536.000,- Ft összegű tartozást, melyről a felperes számlát is kiállított. Ezzel a felépítmény tulajdonjoga tekintetében is megállapodtak a felek. Előadása szerint a szerződésmódosítás ténylegesen 2005. szeptember 19-én kelt, ennek vitatása kapcsán a felperes állításait bizonyítani nem tudta.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elrendelte a perbeli ingatlan vonatkozásában az alperes javára bejegyzett tulajdonjog törlését a felperes 1/1 arányú tulajdonjogának visszajegyzése mellett eredeti állapot helyreállítása jogcímén. A tulajdonosváltás átvezetése érdekében megkereste az illetékes földhivatalt. Határozatának indokolásában a szerződés jóerkölcsbe ütközésére történt hivatkozás kapcsán arra utalt, hogy a perben a Cstv. 40. § (1) bekezdésében szabályozott tényállási elemeken felüli hivatkozást a kereseti kérelem ezzel összefüggésben nem tartalmazott, ezért ezen a jogcímén a kereset alaptalan. A bizonyítékok mérlegelésével arra a következtetésre jutott, hogy a felek a 2005. szeptember 15-i adásvételi szerződésben meghatározott vételáron történő telekértékesítési szándékukat színlelték, tényleges akaratuk a 2005. július 8-i adásvételi szerződés elemeivel egyező jogügylet létrehozására, a társasházépítési projekt átruházására irányult. Miután ennek következtében a 2005. szeptember 15-i szerződés semmis, a módosítás is érvénytelen. Megállapította azonban, hogy támadott szerződéseikkel a felek a 2005. július 8-i szerződéseket leplezték. Ugyancsak mérlegeléssel állapította meg, hogy a 2005. szeptember 19-i keltezésű szerződésmódosítás valójában 2005. decemberében született, így az létre nem jöttnek minősül a felperes korábbi kezdő időponttól való felszámolásának elrendelése miatt, mert a jogügylet során részéről álképviselő járt el.

Az ítélettel szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést annak megváltoztatása és a kereset teljes elutasítása érdekében. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, miután a felperes keresetében színleltésg miatti érvénytelenségre nem utalt. Állította, hogy a 2008. július 8-i szerződés azért nem került benyújtásra a földhivatalhoz, mert az bejegyzésre alkalmatlan lett volna: nem ügyvéd készítette és ellenjegyezte, akkor a felek között még nem történt meg az elszámolás, ezen túlmenően nem arra jogosult személy írta

alá és az okiratban utalás sem történik arra, hogy az eljárásra jogosultsággal rendelkezne. Mindezen hiányok miatt szükség volt egy bejegyzésre alkalmas szerződés megkötésére, ez történt meg 2005. szeptember 15-én, majd a módosítása ténylegesen 2005. szeptember 19-én. Egyebekben fenntartotta az elsőfokú eljárásban kifejtett jogi érveit.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet túlnyomórészt helyes indokai alapján történő helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság csupán abban tévedett, hogy a felek között létrejött szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközésének tényét nem találta megállapíthatónak.

A fellebbezés **alapos**.

A peres felek 2005. július 8-án annak érdekében társultak, hoztak létre konzorciumot, hogy megfelelő gazdasági háttér megteremtésével az időközben felszámolás közeli helyzetbe került felperes által megkezdett társasház építési projektet megvalósítsák, ezzel haszonra tegyenek szert. A konzorciumalapítással tehát céljuk közössé vált gazdasági érdekeik előmozdítása volt, megállapodásuk megfelel a Ptk. 568. § (1) bekezdésében szabályozott polgári jogi társaságnak (BH 2004.474. számú eseti döntés).

A polgári jogi társaságot 2005. szeptember 15-én megszüntették és új szerződést kötöttek, adásvételi jellegűt (Ptk. 365. § (1) és (3) bekezdés), mely már nem tartalmazta az együttműködési kötelezettséget a közös gazdasági cél elérése érdekében. E szerződés érvényességét vitatta a perben a felperes.

Az érvényesség szempontjából lényegi kérdés a felépítmény, a - kivitelezés alatt álló - társasház jogi jellege.

A felperes a tulajdonában álló ingatlanra feljegyeztette 2003. november 13-án a társasház alapítási szándék tényét, nevezetesen azt, hogy a tervek szerint az ingatlanon a közös részek mellett 27 db lakást és 14 db gépkocsi tárolót létesít.

Miután a 2003. évi CXXXIII. törvény csak 2004. január 1. napjától hatályos, a társasház alapítási szándék bejelentésekor még a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. törvény (Tht.) rendelkezései voltak irányadók. A társasház alapítása kapcsán a Tht. 5. § (1) bekezdés úgy rendelkezett, hogy társasházat nem csupán már fennálló, de „felépítendő épületre” is lehet alapítani. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. (Inyvtv.) végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 2. § h) pontja szerint a tulajdoni lap I. része tartalmazza az ingatlan adataival kapcsolatban az ingatlan jogi jellegét, így azt, hogy az ingatlan társasháznak tekintendő-e. Ugyanezen jogszabály 39/A §-a szerint az ingatlan jogi jellegeként feljegyezhető a társasház. A Tht. ugyanakkor lehetőséget ad mintegy „előtársasházként” a társasház alapítási szándék ingatlan-nyilvántartási feljegyzésére, a társasház tényleges alapításához azonban elengedhetetlen feltétel a kész társasház megléte, és a társasház-tulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése (5. § (3) bekezdés). Társasház az alapítási szándék feljegyzésével tulajdonjogi értelemben még nem keletkezik, a társasház létrejöttéhez a Tht. 8. § (3) bekezdése alapján a társasház-tulajdon konstitutív hatályú bejegyzése szükséges.

Csupán a társasház-tulajdon ingatlan-nyilvántartási bejegyzése esetén kerül sor a társasházi törzslap és a társasházi külön-lapok megnyitására, oda a tulajdonjogok és

terhek bejegyzésére. A Tht. 8. § (3) bekezdése értelmében a feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a jogerős használatbavételi engedély alapján kérhető.

A társasház alapításának előzetes feljegyzése az ingatlan-nyilvántartásba csupán egy olyan tény feltüntetése, amely a tulajdoni lap III. részén szerepel (109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 53. § (4) bekezdés). E rendelet 2. § h) pontja szerinti jogi jelleget - vagyis a társasház ingatlan-nyilvántartási feltüntetését, mint jogi tény - az ingatlan csak akkor nyeri el, ha a várt felépítés megtörténik és a társasházat a jogerős használatbavételi engedély megszerzését követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik. Társasház bejegyzésének hiányában nem jelenik meg az ingatlan-nyilvántartásban a társasházi törzslap és a társasházi külön-lap, ilyen bejegyzés, illetőleg ingatlan-nyilvántartási nyilvántartás hiányában a társasház önálló ingatlanként jogi értelemben nem létezik, így adásvétel tárgyát sem képezheti.

A társasház előzetes feljegyzése esetén, ha a földrészlet tulajdonosa a jövőben létesítendő lakásokra adásvételi szerződést köt, a vevő szemszögéből nézve egy tulajdoni váromány keletkezik a társasház alapító okirata szerinti társasházi külön tulajdonra (albetét szám szerint nevesítve) és a közös részek megjelölt hányadára. Ez azt eredményezi, hogy a társasház Tht. 5. § (3) bekezdése szerinti ingatlan-nyilvántartási bejegyzése esetén a társasházi külön tulajdonra mindazon vevők tulajdonjoga majd bejegyzésre kerül, akikkel a földrészlet tulajdonosa - jelen esetben a felperes - már adásvételi szerződést kötött.

Ebben a sajátos jogi helyzetben a peres felek szándéka 2005. júliusában és szeptemberében is az volt, hogy a felperes fizetésektelenné válása ne akadályozza meg a társasház tovább építését, ne érje kár azokat, akik már előre kifizették a felperesnek a külön tulajdoni rész, illetve a rájuk eső közös tulajdoni hányad ellenértékét, illetőleg történjen meg a még nem értékesített építésre váró társasházi részek adásvétele, felépítése is, ennek érdekében az alperes „vegye át” a beruházást.

Az alperes a 2005. szeptember 15. napján kelt adásvételi szerződéssel az aktuális ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek megfelelően csak a beépítetlen területet vásárolhatta meg a felperestől, figyelemmel arra, hogy önálló ingatlanként a társasház nem létezett. A földhivatal az adásvételi szerződés tartalma ismeretében arra következtetett, hogy a felperes már befejezte a társasház építését, valamennyi lakást és garázst értékesítette, sőt abból indult ki, hogy az ingatlan már elnyerte a társasház-ingatlan jogi jelleget. Utóbbi kapcsán annak van jelentősége, hogy a felperes nem csatolta még a jogerős használatbavételi engedélyt, következésképpen nem történhetett meg a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, ezért alaptalan a földhivatal azon megállapítása, amely szerint a telek jogi értelemben megszűnt mint önálló ingatlan. Ezzel szemben az aktuális ingatlan-nyilvántartási állapotnak megfelelően a felperes csak a beépítetlen területet értékesíthette az alperes részére, az adásvétel tárgya nem lehetett más, csak az így megnevezett terület.

Más kérdés, hogy a Tht. 8. § (2) bekezdése értelmében a társasház alapítás feljegyzését követően a feljegyzett alapítás - mint jogi tény - kihat arra is, aki később

Gf.I.30.065/2011/3.szám

az ingatlanra nézve jogot szerez. Ez a perbeli esetben azt jelenti, ha valaki a földrészletet megszerzi, gyakorlatilag „előtársasházat” vásárol. Az alperes a tulajdonjog

megszerzésével a felperes, mint eladó jogutódjává vált, ennél fogva „belépett” mindazon adásvételi szerződésekbe is eladói pozícióban, melyeket a felperes a tulajdoni váromány értékesítése kapcsán kötött. Az adásvétel eredményeként az alperes a még nem értékesített felépítményi részekre vonatkozó - addig a felperest illető - jogosultságokat megszerezte.

Az alkalmazott jogi konstrukcióval tehát valójában nem vált el a telek és a felépítmény tulajdonjoga, amit bizonyít, hogy a felperes kiszámlázta az alperes felé 2005. szeptember 15-én a „garázsok, lakások, közös területek” vételárát 43.000.000,- Ft-ban a telek 10.500.000,- Ft-os vételárán felül.

Az adásvételi szerződés 5. pontjában szereplő azon megállapítás, mely szerint az ingatlanon álló felépítmény nem képezi az adásvétel tárgyát, azzal a kitételrel együtt értelmezendő, hogy a lakásokra, illetve gépkocsi tárolókra „mint leendő önálló ingatlanokra” az eladó már adásvételi szerződéseket kötött. Erre figyelemmel tették a felek ezt a megállapítást, amely valójában annak rögzítését jelenti, hogy a megkötött adásvételi szerződésekben a felperes jogutódjává az alperes válik. A felek ennek megfelelően jártak el, beszerezték a vevők hozzájáruló nyilatkozatát az alperesi tulajdonjog rangsorban őket megelőző bejegyzéséhez és az építetők jogok tekintetében is megtörtént a jogutódlás bejelentése az építésügyi hatóság felé.

A kifejtettek alapján megállapítható, hogy a peres felek között 2005. szeptember 15-én kelt adásvételi szerződés érvényesen létrejött, a jogügylet létrejöttéhez a 2005. szeptember 19-i keltezésű módosításra nem volt szükség. Mivel tehát ennek jelentősége nincs, nem kellett vizsgálni az álképviselőt 2005. decemberi földhivatalhoz történő benyújtásából adódó kérdését sem, e felperesi hivatkozás okafogyottá vált.

A 2005. szeptember 15-i szerződésben a felek meghatározták az átruházott ingatlan vételárát. Ennek kialakítása során figyelemmel kellett lenniük arra, hogy a felperes a szerződés megkötéséig hány darab és milyen tartalmú szerződést kötött a reménybeli társasház-tulajdonosokkal, ezekből milyen összeg folyt be, a készséghez képest mekkora tartozása állt fenn a vevőkkel szemben, mely részek nem kerültek még értékesítésre, ezek milyen értéket képviseltek, terhelte-e az ingatlant bármiféle harmadik személy javára fennálló jogosultság, vagyis minden felperesi kötelezettségre. A peradatok alapján megállapítható, hogy a perbeli ingatlant 84.000.000,- Ft és járulékai erejéig jelzálog terhelte **(személy 3.neve)** javára, továbbá az alperes átvállalta a **(személy 1.neve)**val szemben fennálló felperesi kölcsöntartozás teljes összegét is. A fizetendő vételárban mindezeket nyilvánvalóan figyelembe vették.

A felperes a nyújtott szolgáltatás és ellenszolgáltatás arányosságát korábban, 2006. év folyamán a Bács-Kiskun Megyei Bíróság előtt indított perében a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára hivatkozással indított megtámadási perben vitatta, mindezen körülmények vizsgálatára abban az eljárásban lett volna lehetőség, azonban az megszüntetésre került.

Jelen perben a felperes ugyanezen hivatkozásait a Ptk. 200. § (2) bekezdésével összefüggésben tette meg. Álláspontja szerint a szerződés azért nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző, mert a kikötött vételár a tényleges értéktől jelentősen eltér, és azt a vevő nem fizette meg.

A Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmis a szerződés, ha nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik. A jóerkölcs fogalmát, annak tartalmát a jogszabály nem határozza meg. A jóerkölcs a polgári jogban kialakult értelmezés szerint a társadalom általános értékítéletét, a magánautonómiának a társadalmi közmegegyezés által meghatározott korlátait, az általánosan elvárható magatartás zsinórmértékét fejezi ki. A törvény tehát nem fogadja el érvényesnek azokat a szerződéseket, amelyek nyilvánvalóan sértik az általánosan kialakult erkölcsi normákat, korlátlannak tekintve a szerződéses szabadságot. Ehhez igazodóan a Ptk. 4. §-a kimondja, hogy a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően kell eljárni a polgári jogi jogviszonyokban. A bíróságnak e semmisségi okra történt hivatkozás esetében azt kell vizsgálnia, hogy az adott szerződés a norma absztrakt tartalmának megfelel-e. A szerződésben esetlegesen mutakozó értékaránytalanság - többlettényállási elem hiányában - legfeljebb megtámadási okot szolgáltat, megítélése csak a megtámadási perben releváns. Amennyiben a felperes a szerződés semmisségének megállapítása iránti keresetében a jóerkölcsbe ütközés ténybeli alapjaként csupán olyan körülményekre hivatkozik, amelyek a Cstv. szerint önálló megtámadási kereset alapjául szolgálnak, a szerződés érvénytelensége ezen a címen nem állapítható meg (BH 2011/2/44. számú jogeset). A felperes többlettényállási elemet megjelölni nem tudott, csupán a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanságra hivatkozott, erre figyelemmel a Ptk. 200. § (2) bekezdése körében tett hivatkozásai megalapozatlanok.

A vételár esetleges nemfizetése ugyanakkor a szerződés érvényességének megítélésénél relevanciával nem bír, az a szerződés teljesítése körébe tartozó kérdés.

A Ptk. 207. § (6) bekezdése értelmében a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A színlelés kétoldalú, tudatos magatartás, amikor a felek közös akarata arra irányul, hogy azt a szerződést, amely jognyilatkozataik alapján keletkezik, ne kössék meg, illetőleg helyette más tartalmat és más joghatást kiváltó szerződést kössenek (BH 2001.29. számú eseti döntés). Az egyoldalú színlelés a szerződés érvényessége szempontjából közömbös. A 2005. szeptember 15-i keltű szerződésben rögzítettektől eltérő közös akaratot az arra hivatkozó felperesnek kellett bizonyítania a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint, mely kötelezettségének eleget tenni nem tudott. Az eljárás adatai alapján azt lehetett megállapítani, hogy a felperesnek romló vagyoni helyzete miatt célja a 2005. szeptember 15-i szerződéssel az ingatlan tulajdonjogának átruházása, míg az alperesnek a tulajdonjog megszerzése volt. Ezzel a felperes a társasházépítés kapcsán keletkezett, harmadik személyekkel szemben fennálló kötelezettségeitől szabadult, melyeknek anyagi helyzete miatt eleget tenni nem tudott. Ebbe a körbe tartozott a már előre értékesített társasházi lakások kivitelezésének befejezése is

Gf.I.30.065/2011/3.szám

vevőivel szemben. A felek tulajdonjog átruházására irányuló közös akaratát bizonyítja a 2005. július 8-i szerződés is, amely erre vonatkozóan szintén rendelkezést tartalmaz. A tanúvallomások mindezeket ugyancsak alátámasztották. Ilyen peradatok mellett a színleltség nem volt megállapítható.

A kifejtettekre tekintettel az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a keresetet elutasította.

Az alperes pernyertességére tekintettel mellőzte az őt elsőfokú eljárási illeték és perköltség fizetésére kötelező rendelkezéseket, ugyanakkor a pervesztes felperest kötelezte a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján 750.000,- Ft első- és másodfokú eljárási költség megfizetésére, melynek összegét az alperesi képviselő által az első- és másodfokú eljárásban kifejtett munkamennyiség és a pertárgyérték figyelembevételével határozta meg (32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdés).

A 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. § (1) bekezdése alapján köteles a pervesztes felperes az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 62. § (1) bekezdés i) pontja alapján előzetesen le nem rótt elsőfokú és fellebbezési eljárási illeték megfizetésére - külön felhívásra - az államnak.

Szeged, 2011. április hó 15. napján

Dr. Mányoki Zsolt sk.
a tanács elnöke

Dr. Kiss Gabriella sk.
előadó bíró

Dr. Hámori Attila sk.
táblabíró