

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.20.936/2009/9.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Kaszai Csaba Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Kaszai Csaba ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a dr. Turek Gábor ügyvéd által képviselt I.r., a személyesen eljáró II.r., III.r., IV.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Fővárosi Bíróságnál 8.P.26.261/2005. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 1.Pf.20.796/2008/5. számú részítéletével befejezett perében a jogerős részítélet ellen az I.-II.r. felperesek felülvizsgálati kérelme folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I.-II.r. felpereseket, hogy fizessenek meg - 15 napon belül - az I.r. alperesnek 50 000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint felhívásra az állam részére 768 000 (hétsszázhatvannyolcezer) forint le nem rótt felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s :

Az I.-II.r. felperesek mint állagvevők, és a II.r. felperes édesanyja H. M.-né, mint haszonélvezeti jog szerző, az 1982. március 22-én kelt adásvételi szerződéssel 1 350 000 forintos vételáron megvásárolták a III.-IV.r. alperesek tulajdonát képező perbeli ingatlant. A vevők a vételárból 400 000 forintot kifizettek, míg a hátralékos összeget 1982. június 30-ig vállalták megfizetni.

1982 tavaszán az I.r. felperessel szemben büntetőeljárás indult, amelynek során elrendelték vagyona zár alá vételét is. A felperesek ennek következtében nem tudták a teljes vételárhátralékot határidőben megfizetni, továbbá nem akartak tulajdont szerezni, így az eladóknál a szerződés módosítását kezdeményezték.

1982. július 8. napján került sor az új adásvételi szerződés megkötésére, amely szerint az ingatlant egymás közt egyenlő arányban a felperesek gyermekei, az I.-II.r. alperesek vették meg, a felperesek és H. M.-né pedig holtig tartó haszonélvezeti jogot szereztek. Az 1 350 000 forintos vételárból az addigra már kifizetett 700 000 forint átvételét az eladók nyugtázták, és a vevők 1982. szeptember 30-ig vállalták a fennmaradó 650 000 forint hátralék megfizetését. A szerződés 10. pontja szerint a vevők visszavonhatatlanul kijelentették, hogy az ingatlan későbbi bővítéséhez, korszerűsítéséhez, átalakításához hozzájárulnak, az ezzel kapcsolatban keletkező mindennemű okiratot kötelezően és egyetemlegesen aláírják, az ezzel kapcsolatos költségeket közösen viselik azzal, hogy ez a kijelentés nemcsak az állagvevőkre, hanem a haszonélvezeti vevőkre is vonatkozik. A hátralékos vételár kifizetésre került és a vevők, illetve a haszonélvezeti jogot szerzők az ingatlant birtokba vették, és jogosultságuk a 39016/2/1982/1982.11.02. szám alatti határozattal bejegyzésre került ingatlan-nyilvántartásba.

A későbbiekben az I.-II.r. felperesek az I.-II.r. alperesek tudtával és beleegyezésével az ingatlanon különböző beruházásokat végeztek és azt ők hasznosították. Az 1990-es évek végén a felperesek és az I.r. alperes viszonya megromlott, az I. rendű alperes részéről felmerült, hogy a perbeli ingatlanon fennálló tulajdoni hányadát értékesítené.

Az I.-II. rendű felperesek - többször módosított - keresetükben kérték, a bíróság állapítsa meg, hogy az 1982. július 8. napján létrejött adásvételi szerződés színlelt, az az 1982. március 22-i szerződést leplezte, ezért az ingatlan valós vevői és annak jelenlegi tulajdonosai egymás közt egyenlő arányban a felperesek. Hivatkozásuk szerint csak a felpereseknek állt fenn vételi szándéka az ingatlanra, az ennek megfelelően megkötött eredeti szerződés az I.r. felperessel szemben indult büntetőeljárás miatt nem mehetett teljességbe, de ezt követően ők határozták meg a szerződésmódosítás tartalmát és fizették ki a teljes vételárat. Amennyiben az elsődleges kereseti kérelmüket a bíróság nem találná megalapozottnak, ráépítésükre tekintettel kérték az ingatlanon személyenként 150/1000 arányú tulajdonszerzésük megállapítását, valamint az I.r. alperes kötelezését értéknövelő beruházásaik reá eső részének 1 250 000 forintnak és ennek 1990. január 1. napjától járó kamatainak a megfizetésére. Előző kérelmeik elutasítása esetére annak megállapítását kérték, hogy az adásvételi szerződés ajándékozást leplez, ezért a Ptk. 582. §-ának (2) és (3) bekezdése alapján az I.r. alperesnek ajándékozott ingatlanrészt - illetve annak a ráépítéssel való tulajdonszerzésüket követően fennmaradt részét - visszakövetelték. A szerződés érvénytelenségének megállapítására, illetve az ajándék visszakövetelésére irányuló

keresetük elutasításának esetére kérték annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződést az I.-II.r. alperesek a felperesek bizományosaként kötötték meg, ezért a szerződés a felperesek javára jött létre, és ennek megfelelően az ingatlan tulajdonjoga is őket illeti. Valamennyi esetben kérték az I.-II.r. alperesek tulajdonjogának törlését és tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, valamint az I.r. alperes perköltségekben való marasztalását. Amennyiben a bíróság csak a ráépítés alapján állapítaná meg tulajdonszerzésüket, kérték az I.r. alperessel szemben az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését oly módon, hogy a tulajdoni illetőségét - beszámítva az értéknövelő beruházásaikból eredő követelésüket - 3 350 000 forint megváltási ár fejében magukhoz válthassák.

Az I.r. alperes a felperesek ráépítéssel való tulajdonszerzését összesen 195/1000 részben, míg az értéknövelő beruházásokból őt terhelő összeget 805 000 forintban elismerte, a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, de az általa elismert összegek beszámításával 12 678 750 forint megváltási árra tartott igényt. Egyebekben a kereset elutasítását és a felperesek perköltségekben való marasztalását kérte. Álláspontja szerint a tulajdonszerzése alapjául szolgáló szerződés valamennyi szerződő fél egyező akarátának megfelelően jött létre, azzal kapcsolatban a felpereseknek sem merült fel -egészen a perindításig - semmilyen kifogásuk.

A II.r. alperes kérte, hogy a bíróság a felperesek keresetében foglaltaknak adjon helyt, követeléseiket minden tekintetben elismerte.

A III.-IV.r. alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a III.-IV.r. alperesek, valamint az I.-II.r. alperesek között a perbeli ingatlanra vonatkozóan 1982.július 8-án megkötött adásvételi szerződés színlelt, semmis, a szerződés ténylegesen a III.-IV.r. alperesek és az I.-II.r. felperesek között jött létre ugyanazon tartalommal. Kötelezte az I.-IV.r. alpereseket ezen megállapítás tűrésére. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte az ingatlan-nyilvántartást végző szervezetet az I.-II.r. alperesek tulajdonjoga törlése és az I.-II.r. felperesek 1982. július 8-i időponttal történő tulajdonszerzése bejegyzésére, és rendelkezett a perfeljegyzés törléséről. Kötelezte továbbá az I.r. alperest a felperesek részére együttesen 900 000 forint perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint a felperesek elsődleges kereseti kérelme - a felperesek és a III.-IV.r. alperesek előadása, a szerződések szövege, továbbá az eljáró ügyvéd által tett tanúvallomás valamint az ügyvédi tényvázlat alapján - megalapozott volt. Az 1982. július 8-i adásvételi szerződés színlelt, azt leplezi, hogy az adásvételi szerződés a felperesek mint vevők, és az eladó III.-IV.r. alperesek között jött létre. A tényleges vevők tárgyaltak mindvégig az eladókkal és ők fizették ki a teljes vételárat, csupán körülményeik megváltozása miatt került sor - kérésüknek megfelelően - közös megállapodással arra, hogy vevőként az adásvételi szerződésben az I.-II.r. alperesek nevét tüntették fel. Mindez a szerződő felek szándékát nem érintette, az ingatlant változatlanul a felperesek kívánták megvenni, míg a III.-IV.r. alperesek azt minél hamarabb el kívánták adni és hozzá akartak jutni a teljes vételárhoz. A leplezett szerződés alapján érvényesen létrejött az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog átruházási szerződés, amely teljesezésbe ment, a tulajdonjog változás bekövetkezett, ezért az elsőfokú bíróság a Ptk. 117. §-ának (3) bekezdése alapján rendelkezett annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről, és kötelezte a pervesztes I.r. alperest a felperesek költségeinek megtérítésére.

Az I.r. alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a felperesek elsődleges kérelmét elutasította, a tulajdonjogok törlésére és bejegyzésére vonatkozó megkeresést mellőzte. A perköltség viselésére vonatkozó rendelkezést hatályon kívül helyezte és e körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Kötelezte a felpereseket az I.r. alperes részére 240 000 forint másodfokú perköltség, míg az állam részére - felhívásra - 768 000 forint fellebbezési illeték megfizetésére.

A másodfokú bíróság a részítélet indokolásában kifejtette, hogy a rendelkezésre álló peradatok a színlelés bizonyítására nem alkalmasak. Az 1982. március 22-i adásvételi szerződés megkötésekor a felperesek akarata még valóban arra irányult, hogy az ingatlanon tulajdonjogot szerezzenek, de a körülményeik változása folytán - az I.r. alperes ellen indult büntetőeljárás miatt - korábbi szándékukat megváltoztatva már nem kívántak tulajdont szerezni, ezért kezdeményezték olyan tartalmú szerződés megkötését, amely szerint a vevők az I.-II.r. alperesek lesznek. A hivatkozott színlelést a felperesek perbeli nyilatkozatai is cáfolták, mert a keresetlevelük szerint az ügylettel a gyermekeik részére ajándékozás volt a céljuk, a pénzbeli juttatásukkal azt kívánták elérni, hogy az I.-II.r. alperesek legyenek az ingatlan tulajdonosai. A megkötött adásvételi szerződés 10. pontjában meg is határozták azt, hogy mit várnak el tőlük mindezek fejében. A

színlelésre egyedül az I.r. alperes nyilatkozott, de az általa előadott megállapodásra még a felperesek sem hivatkoztak.

Az eladók részéről színlelés akkor lett volna megállapítható, ha az újabb szerződés megkötésekor tudomással bírtak volna arról, hogy a felperesek vételi szándéka változatlan, az I.-II.r. alperesek vevőként erre irányuló ügyleti akarat nélkül, csupán azt színlelve tesznek szerződéses jognyilatkozatot. Az általuk elmondottak szerint azonban ők az ingatlant mielőbb el akarták adni és közömbös volt számukra, hogy ki lesz annak a vevője. A felperesek - jogi problémákra való hivatkozással előterjesztett - kérelmét, amely szerint az ingatlant a gyermekeik nevére kívánják megvenni, elfogadták, és új szerződést kötöttek. Az okiratot szerkesztő ügyvédnek sem volt tudomása színlelésről, így a felperesek és az I.-II.r. alperesek esetleges ilyen szándékáról a III.-IV.r. alperesek nem szerezhettek tudomást, részükről a tudatos színlelés ezért kizárt. Az elsőként megjelölt kereseti kérelem megalapozatlansága folytán az elsőfokú bíróságnak a további kereseti kérelmeket is érdemben kell vizsgálnia, ezért a másodfokú bíróság részítélettel határozott, amelyben a jogerősen elbírált kereset körében a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte a pervesztes felpereseket az I.r. alperes költségeinek viselésére.

A jogerős ítélet ellen - annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyása érdekében - az I.-II.r. felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet. Álláspontjuk szerint a másodfokú bíróság a feltárt tényekkel ellentétesen - megsértve a Pp. 206. §-ának (1) és a Ptk. 207. §-ának (6) bekezdésében foglaltakat - jutott arra a következtetésre, hogy nem került bizonyításra az a tény, amely szerint az I.-II.r. alperesek erre irányuló ügyleti akarat nélkül, színlelve tettek vevőként szerződéses nyilatkozatot és a valódi szándék a felperesek tulajdonszerzésére irányult. A bizonyítási eljárás adatai alapján egyértelműen megállapítható volt, hogy a felperesek kizárólag külső körülmény - az I.r. felperes ellen indult büntetőeljárás - miatt nem akartak vevőként szerepelni az okiraton. Az 1982. július 8-i szerződésben a színlelés tényét a felperesek, valamint a II.-IV.r. alperesek egyaránt alátámasztották, de erre utalt az is, hogy a későbbiekben az I.-II.r. alperesek nem gyakoroltak tulajdonosi jogokat, sosem viselkedtek az ingatlan tulajdonosaként. A peres eljárás kezdetén annak tárgya valóban az ajándék visszakövetelése volt és az I.r. felperes is nyilatkozott ajándékozásról, de ez nem értékelhető „kiragadottan” az egyéb előadásai közül, mert a személyes meghallgatásának további részletei már a színlelést támasztják alá, csupán az ügylet jogi megítélését nem tudta pontosan megjelölni. Megállapítható tehát, hogy a szerződő felek valós szándéka a felperesek tulajdonszerzésére irányult, ezért az elsőfokú bíróság

ítélete volt megalapozott. Hivatkoztak továbbá a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésében foglaltak megsértésére is figyelemmel arra, hogy a másodfokú bíróság a nem fellebbező további alperesek tekintetében is megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét.

Az I.r. alperes ellenkérelme a jogerős részítélet hatályában való fenntartására és a felperesek perköltségekben való marasztalására irányult, mert a másodfokú bíróság eljárásjogi rendelkezést nem sértett meg, anyagi jogi jogszabálysértésre pedig a felülvizsgálati kérelem sem tudott hivatkozni.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A felülvizsgálati kérelem lényegében a jogerős ítéletben a bizonyítékok mérlegelése alapján megállapított tényállást vitatta. A felülvizsgálati eljárás során a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés általában nem vizsgálható, nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. Felülmérlegelésre ennek következtében csak igen kivételesen, olyan esetben kerülhet sor, ha a tényállás feltáratlan maradt, vagy a mérlegelés körébe vont bizonyítékok értékelése iratellenes, okszerűtlen vagy logikai ellentmondást tartalmaz. A perbeli esetben a másodfokú bíróság jogerős részítéletében a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű - a Pp. 206. §-ának (1) bekezdése szerinti - mérlegelésével, megalapozottan állapította meg és vont le abból, jogszabálysértés nélkül, helyes jogi következtetést.

Helytálló a jogerős részítéletnek az a megállapítása, hogy a felperesek a szerződés színleltségét nem bizonyították. Saját előadásuk szerint az adásvételi szerződés módosításának kifejezett célja az volt, hogy a külső körülmény - az I.r. felperes ellen indult büntetőeljárás - folytán ne ők, hanem gyermekeik szerezzenek tulajdont. A felperesek az eljárás kezdetén a ráépítéssel való tulajdonszerzésen kívül egyedüli, és jelenleg is fenntartott másodlagos keresetükben, az I.-II.r. alperesekkel szembeni jogviszonyukat ennek megfelelően ajándékozásnak minősítették. Valós szándékuk megállapítása során nem lehetett figyelmen kívül hagyni az I.r. felperes által a személyes meghallgatása során előadottakat, ahol úgy nyilatkozott, hogy gyermekei részére ajándékozás történt és a szerződés 10. pontjában kifejezetten meg is határozták, mit várnak el tőlük ennek ellenében. Ez a kijelentés teljes egészében beleilleszkedett a felperesek akkori előadásába, nem tekinthető valamiféle kiragadott, csak a hiányos jogi ismeretekből fakadó helytelen szóhasználatnak, annál is inkább, mert az ajándék szó jelentése a köznapi szóhasználatban sem tér el annak jogi fogalmától.

A III.-IV.r. alperesek az ingatlant mielőbb el akarták adni, és hozzá akartak jutni a teljes vételárhoz, ezért közömbös volt számukra, hogy ki lesz annak tulajdonosa. A szerződéskötéskor kifejezett szándékuk volt az, hogy a felperesek kérésének megfelelően az ingatlan tulajdonjogát az I.-II.r. alperesekre ruházzák át. Részükről színlelés csak akkor állt volna fenn, ha tudják, hogy az I.-II.r. alperesek ténylegesen nem kívánnak tulajdont szerezni, színlelve tesznek szerződéses nyilatkozatot, mert a valós vevők a felperesek. Ilyen tudattartalom azonban - ahogyan azt a másodfokú bíróság megállapította - nyilatkozataik alapján nem állapítható meg.

Az ingatlanon végzett ráépítésre a tulajdonosok nem vitatott hozzájárulása és a szerződés 10. pontjának kötelezettségvállalása teremtett jogi alapot, míg annak birtoklására, használatára - haszonélvezeti joguk alapján - az I.-II.r. felperesek voltak jogosultak. Ezek a körülmények tehát nem alkalmasak a színlelés alátámasztására.

A kifejtetteken túlmenően azonban a felperesi tulajdonszerzés ezen a jogi alapon abból eredően sem állapítható meg, hogy ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés esetén a szerződés alanyainak színlelése kizárt. A Ptk. 365. §-ának (3) bekezdése szerint az ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges. A felperesek és a III.-IV.r. alperesek között az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló érvényes szerződés a színleltség megállapítása esetén sem jöhetett létre, mivel nincs olyan okirat, amelynek tartalma megfelelne az ilyen szerződésekre irányadó szükséges és egyben elegendő tartalmi követelményeknek (XXV. sz. PED). A vevők vagy eladók helyébe ilyen esetben leplezett szerződés alapján sem kerülhet más személy, ezért ha a szerződéses akarat színleltsége megállapítható lett volna abban az esetben sem lett volna mód a felperesek tulajdonszerzésének megállapítására, csak a szerződés érvénytelensége jogkövetkezményeinek a levonására.

A kifejtettek alapján a szerződés részlegesen leplezett volta megállapítására sem volt lehetőség, az ítéleti döntés ezért - ahogyan arra az I.r. alperes helytállóan hivatkozott - a Pp. 51. §-ának a/ pontja alapján kihatott a II.-IV.r. alperesekre is. Nem követett el ezért jogszabálysértést a másodfokú bíróság akkor, amikor az I.r. alperes fellebbezése folytán teljes egészében megváltoztatta az elsőfokú ítéletet.

A Legfelsőbb Bíróság mindezekre tekintettel - 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 felpereseket az I.r. alperes 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 felpereseket 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 joguk folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2009. november 10.

. Wellmann György sk. a tanács elnöke, dr. Kollár Márta sk. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. bíró.