

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a „Bösze-Magyar” Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a Fintha-Nagy Ügyvédi Iroda által képviselt **I.r., II.r. és III.r. alperesek** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Veszprém Megyei Bíróság 2010. július 7. napján kelt 5.P.20.863/2009/28. számú ítélete ellen a felperes részéről 29. és 33. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles a felperes megfizetni az alpereseknek egyetemlegesen 15 napon belül 250.000,- (Kettőszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a helység 1-i ...1.hrsz-ú gyepterület (legelő) művelési ágú 1543 m² területű ingatlan 9/23 tulajdoni hányada a felperes tulajdona, míg 14/23 tulajdoni hányadának az I.r. alperes volt a tulajdonosa.

Az I.r. alperes a fenti ingatlanból a tulajdonát lépező 14/23 tulajdoni hányadot **2007. április 24. napján létrejött** ingatlancsere szerződéssel elcserélte a II.r. alperessel, a tulajdonát képező **"Helység"2,** belterület **...1.hrsz.** alatt felvett beépítetlen terület megnevezésű, 1677m² térmértékű ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára. A csereszerződésben **helység 1-i** ingatlan I.r. alperes tulajdonát képező 14/23 tulajdoni hányadának, valamint a **helység 2-i** ingatlan II.r. alperes tulajdonát képező 1/2 tulajdoni hányadának forgalmi értékét egyaránt 11.000.000,- forintban állapították meg, így értékkülönbözet nem került elszámolásra. E szerződés alapján a **Helység 3-i** Körzeti Földhivatal a 36502/3/2007.(2007.05.07.) számú határozatával a **helység 1-i** ingatlan 14/23 tulajdoni hányadára a II.r. alperes tulajdonjogát bejegyezte csere jogcímén. E határozat felperessel történő közlésének időpontja a földhivatali iratok alapján nem állapítható meg, a csereszerződésen alapuló tulajdonosváltásról a felperes 2007. júniusát követően szerzett tudomást. A csereszerződés alapján a **Helység 4-i** Körzeti Földhivatal a 2007. június 5-én kelt 37412/2007.05.07. számú határozatával a **helység 2-i** ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára az I.r. alperes tulajdonjogát bejegyezte csere jogcímén, a II.r. alperes tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. A **helység**

1-i ingatlan vonatkozásában a csereszerződésben feltüntetett 11.000.000,- forintos forgalmi érték szolgált az illetékkiszabás alapjául.

A csereszerződésre irányuló szándékukról az I-II.r. alperesek 2007. nagyszombatján tájékoztatták a felperes képviselőjét (...).

A **Helység 1** Község Önkormányzat Jegyzője által 2009. április 20-án kiállított nyilatkozat szerint a cserével érintett **helység 1-i** ingatlan forgalmi értéke megközelítőleg 12.000.000,- Ft. Az ingatlant a képviselő-testület a 335/2008.(XII.15.) ÖKT. számú határozatával belterületbe vonta. A "**Helység 2-Helység 5** Községek Kőjegyzősége által 2009. július hó 7-én kiállított adó- és értékbizonyítvány szerint a cserével érintett **helység 2-i** ingatlan egészének forgalmi értéke 2.180.000,-Ft, 1/2 tulajdoni hányadának forgalmi értéke 1.090.000,- forint.

Az I.r. alperes 2007. október 15. napján kelt adásvételi szerződéssel eladta a II.r. alperesnek a **helység 2-i ...1.hrsz-ú** ingatlanból a fentiek szerint tulajdonában álló 1/2 tulajdoni hányadát 11.000.000 forint vételárért. A szerződésben „előzményként” rögzítették, hogy „a felek között 2001. április 15., 2003. október 1. és 2005. július 5.napján kölcsönszerződések jöttek létre, amelyek alapján az I.r. alperest, mint eladót 11.000.000,- forint összegű kölcsöntartozás terheli a II.r. alperes, mint vevő felé. Az I.r. alperes 2007. október 1-én levélben fordult a II.r. alpereshez, közölve, hogy a 11.000.000,- forint összegű kölcsöntartozását a 2007. december 31-i lejáratkor nem tudja visszafizetni, ezért a felek a kölcsönszerződéseket az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg lejárttá teszik, és a kölcsön visszafizetése érdekében az adásvételi szerződést kötik meg”. Így a 11.000.000,-Ft vételárat a II.r. alperes beszámítással teljesítette, azaz az I.r. alperes 11.000.000,- forintos vételár követelésébe beszámította az I.r.alperessel, mint kölcsönvevővel szemben kölcsön jogcímén fennálló 11.000.000 forintos követelését. Ezzel egymással szemben a kölcsönszerződéseket és az adásvételi szerződést teljesítettnek tekintették. E szerződés alapján a **Helység 4-i** Körzeti Földhivatal a **helység 2-i** ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára vétel jogcímén a II.r. alperes tulajdonjogát bejegyezte, az I.r. alperes tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

A II. alperes 2008. november 17-én a III.r. alperesnek (gyermekének) ajándékozta a **helység 1-i** ingatlan a tulajdonát képező 14/23 arányú tulajdoni hányadát, melynek értékét 11.000.000,- forintban állapították meg. A **Helység 3-i** Körzeti Földhivatal 45730/2008.12.16.számú határozatával a 14/23 tulajdoni hányadára ajándékozás jogcímén bejegyezte III.r. alperes tulajdonjogát, a II.r. alperes tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Helység 1 Község Önkormányzat Polgármestere 2008. október 15-én nyilatkozattételre hívta fel a felperest, hogy a II.r. alperessel osztatlan közös tulajdonukban álló **helység 1-i** ingatlan belterületbe csatolásához szükséges földhivatali eljárást az önkormányzat a felperes érdekében kezdeményezze-e. A polgármester tájékoztatta a felperest, hogy a 9/23 tulajdoni hányadban tulajdonát képező **...1.hrsz-ú** ingatlant érintő belterületbe csatolási vázrajz szerint a **Helység 1** zártkert ..., .., és **...1.hrsz-ú** ingatlanok egységesen kerülnek belterületbe csatolásra, mely vázrajzot a II.r. alperes juttatta el az önkormányzathoz, kérve az eljárás

megindítását. A felperes 2008. november 25-én tájékoztatta a II.r. alperest, hogy a megjelölt ingatlanok belterületbe vonásával kapcsolatban „kezdeményezi” a **helység 1-i ...1.hrsz-ú** ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését, és 400 m²-nek megfelelő tulajdoni hányadot megvásárolna a II.r. alperestől, így a felperes is „telekméretű tulajdonhoz” jutna. Utalt arra, hogy amennyiben nem jön létre megegyezés, úgy kénytelen lesz eljárás tárgyává tenni azt a csereszerződést, amellyel a II.r. alperes az I.r. alperestől a **helység 1-i** ingatlanon tulajdonjogot szerzett, megakadályozva a felperest az elővásárlási joga gyakorlásában. A II.r. alperes 2008. december 2-i válaszlevelében kifejtette, hogy a felperes elképzelése, hogy a belterületbe csatoláshoz csak bizonyos feltételek, így az ingatlan tulajdoni hányadának értékesítése esetén járul hozzá, joggal való visszaélés.

A felperes 2008. december 12-én közölte az I-II.r. alperessel, hogy 2008. nyarán szembesült azzal, hogy elővásárlási jogának gyakorlásától úgy fosztották meg, hogy csere jogcímén szerzett tulajdont a II.r. alperes a **helység 1-i ...1.hrsz-ú** ingatlanon. Azért állította a „kijátszást”, mert az I-II.r. alperesek jogügylete előtt az I.r. alperes felkereste a felperest, és rá akarta venni arra, hogy tulajdoni illetőségét ő is értékesítse. Amikor az I.r. alperes a felperes elzárkózásával szembesült, arról is tájékoztatta, hogy nincs abban a helyzetben, hogy tulajdoni hányadát a felperesnek adja el, ennek indokát nem adta. Tekintettel arra, hogy a II.r. alperes a békés megoldástól elzárkózik, jogi útra kényszerül, és felszólította az I-II.r. alpereseket, hogy megküldjék meg neki a „csereszerződést”, hogy ennek ismeretében dönthessen a továbblépésről.

A felperes 2008. december 22-én előterjesztett, majd módosított végleges keresetében azt kérte, hogy a bíróság a **helység 1-i** ingatlan vonatkozásában a III.r. alperes bejegyzett 14/23 tulajdoni hányadát törölje, és e tulajdoni hányadra a felperes tulajdonjogát - adásvétel jogcímén - jegyezze be. Érvelése szerint az I. és II.r. alperesek között 2007. április 24. napján létrejött csereszerződés színlelt szerződés, az a Ptk.207.§.(5) bekezdése alapján semmis, e csereszerződése adásvételi szerződést leplez, amely leplezett adásvételi szerződésben a felek a „vétélárat” is színlelték. A leplezett adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, mert a felperest nem hívták fel az elővásárlási joga gyakorlására. Az elővásárlási joga gyakorlása folytán az adásvételi szerződés a felperes és az I.r. alperes között jött létre. A leplezett adásvételi szerződésbe foglalt „színlelt vétélár” valódi összegét a felperes különböző összegekben jelölte meg, utolsó nyilatkozata szerint a perbeli tulajdoni illetőség értéke 2.817.000,- Ft. A III.r. alperes mint további jogszerző esetében a II.r. alperes javára szóló bejegyzés érvénytelensége folytán a III.r. alperes javára szóló bejegyzés is megdőlt.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy az I. és II.r. alperesek egyező, valós ügyleti szándéka az ingatlanok cseréjére irányult. A II.r. alperes saját üzleti döntése volt, hogy kivel és mit cserél el. Önmagában annak a ténye, hogy valakik egymás között esetleg objektív alapokon nem egyező értékű ingatlanokat cserélnék el, (bár az alperesek álláspontja szerint a cserével érintett ingatlanok elcserélt tulajdoni hányada egyező értékű), nem jelenti az elővásárlási jog megsértését, ahhoz ugyanis a leplezési szándékot kellene kétséget kizáróan bizonyítani. A felperes a csereszerződést követő hónapokkal később történt gazdasági eseményekből következtet csak arra alaptalanul, hogy a csereszerződés megkötésekor a szerződő feleknek nem volt cserére irányuló szándékuk.

Amennyiben a felperes bizonyítani is tudná, hogy az alperesek közötti csereszerződés színlelt volt, az elővásárlási jogát az időmúlás és a körülmények változása miatt már egyébként sem gyakorolhatja. A felperes a cseréről 2007. évben értesült, elővásárlási jogának megsértése miatt azonban először csak 2008. december 12-én lépett fel, ezt megelőzően még az ingatlan II.r. alperes tulajdonában álló eszmei hányadrészére vételi ajánlatot is tett, és ennek el nem fogadása esetére helyezte csak kilátásba a II.r. alperes tulajdonjogának a vitatását. Érvelt azzal is, hogy a felperes a peres eljárást megelőzően, de az eljárás során sem tett ténylegesen elfogadó nyilatkozatot.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek 450.000,- forint perköltséget. Határozata indoklásában megállapította, hogy a felperest megilleti a keresettel érvényesített jog az alperesekkel szemben. Az állandósult bírói gyakorlat a Ptk. 234.§ (1) bekezdésében szabályozott „bárki” fogalmát szűkítően értelmezi, és a semmis szerződéssel kapcsolatos perindítást csak jogi érdekelttség, vagy jogszabályi felhatalmazás alapozhat meg. A felperes az I. és II.r. alperesek között létrejött csereszerződés semmisségének a megállapítását kérte színleltségre hivatkozva azzal, hogy a csereszerződés adásvételi szerződést leplezett, amely leplezett szerződéssel az I. és II.r. alperesek megakadályozták a felperes elővásárlási jogának gyakorlását. A felperes a keresetét megalapozó hivatkozása keretében így igazolta, hogy jogi érdeke fűződik a csereszerződés érvénytelenségének a megállapításához.

Ennek előrebecsátása után az elsőfokú bíróság az I. és II.r. alperesek 2007. április 24-i ügyletkötési akaratát vizsgálta. Rámutatott, hogy a Ptk.207.§.(5) bekezdésének értelmezése körében csak akkor tekinthető a szerződést színleltnek, ha valamennyi ügyletkötő félnek a szerződés megkötésekor hiányzott az ügyletkötési akarata, vagy az a kinyilvánítottól eltérően egészen vagy részben más szerződés megkötésére irányult. A színlelés így csak akkor eredményez érvénytelenséget, ha az az ügyleti akaratot érinti, és valamennyi szerződéskötő fél részéről fennáll. Miután a szerződéses nyilatkozatnak csak azok a nyilatkozatok tekinthetőek, amelyekből a szerződéskötő felekre nézve jogok és kötelezettségek származnak, a színlelés és ennek következtében az érvénytelenség is csak e jognyilatkozatok vonatkozásában állhat be. Nincs ezért jogkövetkezménye annak, ha a szerződő fél az adott szerződés megkötésére őt motiváló körülményt nem a valóságnak megfelelően tünteti fel, e nyilatkozata ugyanis kívül esik az ügyleti akaratot közvetítő jognyilatkozatok körén. A Ptk.207.§.(1) bekezdésében a felek akaratára utalás azt jelenti, hogy a rejtve maradt akarat csak annyiban jön számításba, amennyiben arra a körülményekből következtetni lehet.

A felperes azt állította, hogy a csereszerződés azért semmis, mert a szerződő I-II.r. alperes tényleges ügyleti akarata a **helység 1-i** ingatlan 14/23 tulajdoni hányadának adásvétel útján történő átruházására irányult. Az alperesek ezzel szemben végig azt állították, hogy az I. és II.r. alpereseknek a csereszerződésben foglalt jognyilatkozatai valósak, mind a jogcím, mind az összegaszerűség tekintetében. A Ptk.378.§-a szerinti csereszerződés esetén mindegyik fél eladó a saját szolgáltatásra, és vevő a másik fél szolgáltatása tekintetében. A csereszerződést az adásvételi szerződéstől az különbözteti meg, hogy a tulajdonjog átruházásáért ellenszolgáltatásként a vevő nem vételárat fizet, hanem szintén tulajdonjog átruházását vállalja. E kölcsönös tulajdonjog átruházásból következően ezért a szerződés alanyaira mindkét oldalon az eladót, illetve a vevőt megillető jogokat és kötelezettségeket együttesen kell alkalmazni.

A támadott csereszerződés írásban, teljes bizonyító erejű magánokirati formában jött létre, azt a felek szabályszerűen aláírták, amely igazolja a csereszerződés létrejöttét. Ebből következően a perben a felperest terhelte volna annak a hitelt érdemlő bizonyítása, hogy az I. és II.r. alperesek nem az okiratba foglalt nyilatkozatot tették, az abban foglaltak nem feleltek meg szerződési akaratuknak, tehát a csereszerződés színlelt volt. A felperes azonban a fentieket a Pp. 164.§ (1) bekezdése alapján az őt terhelő bizonyítási kötelezettsége ellenére nem tudta bizonyítani, így azt a keresetében állított tényt sem, hogy az I. és II.r. alperesek szerződési akarata 2007. április 24-én nem az okiratba foglalt csereszerződés megkötésére irányult volna.

Kétségtelen, hogy a csatolt értékbizonyítványok tartalmára figyelemmel az I.r. alperes a saját szempontjából látszólag életszerűtlen, gazdaságilag nem indokolható, saját érdekeit sértő szerződést kötött a II.r. alperessel. E tényből azonban nem következik az I.r. alperes szerződéskötési akaratának hiánya, különösen pedig az nem, hogy a szerződéskötési akarat mindkét félnél hiányzott volna. A cserével érintett ingatlanok forgalmi értékének meghatározása során az I. és II.r. alperesek a Ptk.200.§.(1) bekezdésében foglaltakra tekintettel szerződési szabadsággal rendelkeztek.

Valamely szerződés csak akkor színlelt, ha a szerződő felek külső harmadik személyek irányában azt a látszatot kívánják kelteni, hogy közöttük meghatározott tartalommal szerződés jött létre, jóllehet, közöttük ilyen szerződés nincsen, illetőleg kölcsönösen azt palástolják, hogy a ténylegesen megkötött szerződés helyett más tartalommal és más joghatást kiváltó szerződést kötöttek.

A csereszerződéséről készült okirat tartalmából a felek személye mellett az ingatlanok tulajdonjogának kölcsönös átruházását célzó akaratnyilvánításuk is kitűnik, továbbá az okirat tartalmazza az egyes ingatlanok, valamint az ellenszolgáltatásként átruházni vállalt ingatlanok értékének megjelölését is. E csereszerződésnek megfelelően, és annak alapján a tulajdonosváltások ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése mindkét ingatlan tekintetében megtörtént, a II.r. alperes felé a 11.000.000,- forintos forgalmi érték alapján került a tulajdonszerzési illeték kiszabásra. E körülmények pedig azt támasztják alá, hogy a csereszerződés a felek valós akaratát tartalmazza, amely akarattal egyezően a szerződés teljesezésbe is ment.

A XXV. számú PED V. pontja alapján az ellenszolgáltatás esetleges színlelése nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét, a harmadik személyek közötti érvényes szerződés tartalmának vitatására pedig a felperes keresetösségi joggal nem is rendelkezik.

Rámutatott, hogy a fenti megállapításokat nem rontja le az a körülmény sem, hogy az I. és II.r. alperesek 2005. október 15-én adásvételi szerződést kötöttek a **helység 2-i** ingatlan I.r. alperes tulajdonában álló 1/2 tulajdoni hányada vonatkozásában, a tényállásban rögzített tartalommal. A megállapodás tartalmazó okirat a felek szerződési akaratát, az azt kialakító előzményeket részletezi, az adásvétel tárgyának értékét szintén 11.000.000,- forintban határozza meg. Az elsőfokú bíróság így a bizonyítékoknak a Pp.206.§.(1) bekezdése szerinti egybevetése és értékelése alapján arra a meggyőződésre jutott, hogy a csereszerződés nem érvénytelen a felperes által hivatkozott okból, így a II. és III.r. alperesek közötti ajándékozási szerződés sem. Csereszerződés esetében pedig nem gyakorolható elővásárlási jog, ezért az elsőfokú bíróság az e körben tett felperesi hivatkozást figyelmen kívül hagyta.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben **elsődlegesen** annak megváltoztatásával az alperesek keresete szerinti marasztalását, **másodlagosan** az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Érvelése szerint az elsőfokú bíróság nagyjából helyesen állapította meg a tényállást, de az abból levont jogkövetkeztetések okszerűtlenek, és az elsőfokú bíróság tévesen alkalmazta és értelmezte a vonatkozó jogszabályokat. Annyiban vitatta a megállapított tényállást, hogy az nem rögzíti, hogy amikor 2007. nagyszombatján a felperes fiát az I-II.r. alperes tájékoztatta az ingatlanok elcserélésére irányuló szándékukról, akkor a felperes fia egyértelműen közölte, hogy a felperes nem kívánja eladni a perbeli **helység 1-i** ingatlan tulajdoni hányadát, hanem ő kívánja megvásárolni az alperesek csereszerződésével érintett tulajdoni hányadot. Szintén tévesen nem szerepel a megállapított tényállásban, hogy 2007. tavaszán a felperes személyesen beszélt az I.r. alperessel, amikor az I.r. alperes azt közölte, hogy kizárólag a II.r. alperesnek adhatja el a **helység 1-i** ingatlan tulajdoni hányadát. Ekkor kifejezetten arra utalt, hogy nehézségei vannak, amelyeket csak úgy tud megoldani, hogy a II.r. alperesnek adja el a tulajdoni hányadát, mert bizonyos kényszerhelyzetben van, nem tehet mást.

Azt helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes keresetösségi joggal rendelkezik, mert konkrét jogi érdeke fűződik a keresettel érvényesíteni kívánt joghoz, hiszen ez esetben tudja az őt illető elővásárlási jogát gyakorolni. Ezzel együtt azonban a felperes az I. és II.r. alperes közötti szerződés tartalmának vitatására is rendelkezik keresetösségi joggal, utalva a BH. 2010/62. számú jogesetre, mert nem csak a szerződés, hanem egyes szerződéses rendelkezések - adott esetben a vételár - színleltége is megállapítható. Ezért téves az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy csak az egész szerződés színleltégének a megállapítására van lehetőség, de a felperes nem rendelkezik keresetösségi joggal a tekintetben, hogy a vételár színleltégét is állapítsa meg a bíróság.

A felperes nem azt állította, hogy a szerződéskötési akarat teljes mértékben hiányzott volna az I. és II.r. alperes közötti csereszerződés megkötésekor, hanem azt, hogy a felek szerződési akarata nem csere, hanem adásvételi szerződés megkötésére irányult. Azaz a szerződési akarat megvolt mindkét félnél, csak az ténylegesen nem csereszerződés, hanem adásvételi szerződés megkötésére irányult.

Önmagában a forgalmi értékek miatt a minden életszerűséget nélkülöző, logikátlan és indokolhatatlan csereszerződés valóban nem tekinthető leplezett szerződésnek, azonban e ténnyel a rendelkezésre álló egyéb bizonyítékokat összevetve csak a csereszerződés színlelt voltára lehet okszerűen következtetni.

Az I. és II.r. alperesek a saját szerződési akaratukat a felperes elővásárlási jogának kijátszása érdekében leplezték, ezért kötötték színleg csereszerződést. A „csereszerződésben” a csatolt adó- és értékbizonyítványok szerint az I.r. alperes egy 7.000.000,- Ft értékű ingatlan tulajdoni hányadot cserélt el egy 1.090.000,- Ft értékűre. Az alperesek állítása szerint ráadásul a **helység 1-i** ingatlan érintett tulajdoni hányadának forgalmi értéke 11.000.000,- forint, amely esetben a **helység 1-i** ingatlan tulajdoni hányadának forgalmi értéke tízszerese a **helység 2-i** ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának. Az I.r. alperes ellentmondásos előadása szerint azért szerezte meg a **helység 2-i** ingatlant, hogy azon építkezzen, de e tervét érthetetlen indokból négy hónap alatt megváltoztatta, lemondva e tervéről. Tehát 2007. nyarán a II.r. alperes visszavásárolta a **helység 2-i** ingatlant az I.r. alperestől, ezzel a jogellenes, jó erkölcsbe is ütköző szerződéses konstrukcióval így kijátszották az I. és II.r. alperesek a felperes elővásárlási jogát. A fenti módon elérték azt a célt - amit a valós

szerződési akaratuk írásba foglalása esetén nem tudtak volna - hogy a **helység 2-i** ingatlan is maradjon meg a II.r. alperes tulajdonában és egyúttal a **helység 1-i** ingatlant is meg tudja vásárolni, mindezt úgy, hogy a felperes ne tudjon élni az elővásárlási jogával.

Amennyiben a rendelkezésre álló fenti bizonyítékokat az elsőfokú bíróság a Ptk.206.§-a szerint értékeli, akkor csak arra juthatott volna, hogy az I. és II.r. alperesek a csereszerződésbe foglalt szerződési akaratukat csak színlelték, leplezett, valós szerződési akaratuk adásvételi szerződés megkötésére irányult. Az elsőfokú bíróság azt ugyan helyesen állapította meg, hogy színlelt, ezen belül leplezett szerződés esetén mindkét félnek színlelnie kell a csereszerződés megkötésére vonatkozó szerződési akaratot, azonban a felperes ezt álláspontja szerint teljes körűen bizonyítani is tudta.

Tévesen hivatkozott az elsőfokú bíróság a XXV. számú PED azon mondatára, hogy a szerződést nem teszi érvénytelenné egymagában az, ha a szerződésről készült okirat a tulajdonjog átruházásának jogcímét, illetve az ellenszolgáltatást nem a felek valós akaratának megfelelően tünteti fel. E hivatkozás azért téves, mert a felperes keresete nem a szerződés érvénytelenségének a megállapítására, hanem arra irányult, hogy az I-II. r. alperes szerződési akarata ugyan megvolt, de a valós szerződési akaratukat, ami adásvételi szerződés megkötésére irányult, csak leplezték oly módon, hogy színleg csereszerződést kötöttek. Így nem az érvénytelenség jogkövetkezményeit kellett volna levonni az elsőfokú bíróságnak, ugyanis a felek valós ügyleti akarata fennállt a szerződés megkötésekor, tehát a felek között érvényesen és hatályosan létrejött a szerződés, csak az nem csere, hanem adásvételi szerződés volt. Adásvételi szerződés esetén pedig a felperes élhet - az őt mint társtulajdonost - megillető elővásárlási jogával. Ebből következően az I. és II. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben, mivel ő az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó egyoldalú jognyilatkozatát megtette, hatálytalan és az adásvételi szerződés az I.r. alperes mint eladó és a felperes mint vevő között jött létre. Azzal azonban, hogy I. és II.r. alperesek a szerződésben a valós forgalmi értéket, helyesen a vételárat is színlelték, mert valójában a **helység 1-i** ingatlan ellenértéke megegyezik a **helység 2-i** ingatlan ellenértékével, amely az értékbizonyítvány szerint 1.090.000,- forint.

Utalt végül arra, hogy amennyiben az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a kereset megalapozatlan, úgy hivatalból észlelnie kellett volna, hogy az I. és II.r. alperes közötti csereszerződés, valamint a II. és III.r. alperes közötti szerződés a Ptk.200.§.(2) bekezdése értelmében jó erkölcsbe ütközik. A csereszerződés megkötésének ugyanis a felperes elővásárlási jogának a kijátszása volt a célja, míg az ajándékozási szerződés megkötésének az volt az indoka, hogy II.r. alperes ekkor már tudott arról, hogy a felperes a jelen pert meg kívánja indítani, és az ajándékozási szerződést a felperesi követelés érvényesítésének megghiúsítása, megnehezítése érdekében kötötték.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték, lényegében annak helyes indokai alapján. Érvelésük lényege szerint a felperes -az alperesek ezt vitató állításával szemben - az őt terhelő bizonyítási kötelezettsége ellenére sem tudta azt a keresete ténybeli alapjaként felhozott tényállítását bizonyítani, hogy az alperesek a támadott csereszerződést a szerződő felek egyező (mindkét fél tudatára kiterjedő) közös leplezési szándékkal kötötték volna meg, és az ténylegesen, valós szerződési akaratuk szerint adásvételi szerződés megkötésére irányult volna. Ez önmagában (fogalmilag) kizárja, hogy a felperes által állított elővásárlási jog megsértésének a körülményeit érdemben vizsgálni

lehesse, mert érvényes csereszerződés esetén elővásárlási jog a felperest nem illeti meg. Fenntartották, hogy a csereszerződés megkötésekor az I. és II.r. alperesek egyező, valós ügyleti szándéka az érintett ingatlanok tulajdoni hányadának a cseréjére irányult, az akkori ügyleti szándékuknak részletes indokát is adták. A csereszerződésben kikötött ellenszolgáltatások aránya, értéke és a csereszerződés egyéb körülményei csak azt követően lennének érdemben vizsgálhatóak, ha a felperes bizonyítani tudta volna, hogy a feleknek nem volt valós cserélési szándéka. Annak a ténye, hogy a szerződő felek esetlegesen más személyek szerint, vagy akár objektív alapokon nézve nem egyező értékű ingatlanokat cserélnek el egymással, nem jelent automatikusan leplezési szándékot. A szerződő felek szerződési szabadsága adott, ingatlanok adásvételénél számtalan esetben előfordul, hogy a vevők mások által irracionálisnak tartott vételárat fizetnek meg egy-egy adott ingatlanért. Fenntartották, hogy amennyiben a felperes bizonyítani is tudná, hogy az alperesek közötti csereszerződés színlelt volt, és az ténylegesen adásvételi szerződést leplezett, a felperes az elővásárlási jogát az időmúlás miatt már egyébként sem gyakorolhatja. Változatlanul érveltek azzal is, hogy a felperes a fellebbezése elbírálásáig sem tett ténylegesen jogilag értékelhető elfogadó nyilatkozatot. Nem minősül a szerződés elfogadásának az, ha az elővásárlásra jogosult a szolgáltatás-ellenszolgáltatás értékkülönbségére hivatkozva saját maga megjelöli, hogy számára milyen kedvező áron kívánja az ingatlan tulajdonjogát megszerezni.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítéletábra álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a perben szükséges és elégséges mértékben a bizonyítási eljárást lefolytatta, az ott beszerzett bizonyítékokat a Pp.206.§-ának megfelelően, helyesen, okszerűen, összességükben értékelve helyes tényállást állapított meg, és abból levont jogi következtetéseivel, az elsőfokú bíróság érdemi döntésével, és annak indokolásában foglaltakkal is az ítéletábra teljes egészében egyetértett, azokat megismételni nem kívánja, azokra csupán hivatkozik. (Pp.254.§ (3) bekezdés)

A felperes fellebbezési hivatkozásával szemben a kereset elbírálása szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a megállapított tényállásban nem szerepel, hogy amikor 2007. nagyszombatján a felperes fiát az I. és II.r. alperesek tájékoztatták az ingatlanok elcserélésére irányuló szándékukról, akkor a felperes fia azt közölte, hogy a felperes nem kívánja eladni a perbeli **helység 1-i** ingatlan tulajdoni hányadát, hanem ő kívánja megvásárolni az alperesek csereszerződésével érintett tulajdoni hányadot. E tényből sem önmagában, sem annak a többi bizonyítékkal való összevetéséből sem következhet a csereszerződés színlelt volta.

Helytállóan nem része továbbá a megállapított tényállásnak, hogy „2007. tavaszán a felperes személyesen beszélt az I.r. alperessel, aki azt közölte, hogy kizárólag a II.r. alperesnek adhatja el a **helység 1-i** ingatlan tulajdoni hányadát, arra utalva, hogy nehézségei vannak, amiket csak úgy tud megoldani, ha a II.r. alperesnek adja el a tulajdoni hányadát, mert bizonyos kényszerhelyzetben van, és nem tehet mást.” A fentieket kizárólag a felperes állította a perben, amit az I.r. alperes a személyes meghallgatása során (18. számú jkv.) kifejezetten vitatott. Ebből adódóan ennek az eseménynek a megtörténtét a felperes a perben

bizonyítani nem tudta, így az nem is lehetett része az elsőfokú bíróság által megállapított tényállásnak.

A felperesi tényállítással szemben, az alperesek vitatására figyelemmel az elsőfokú bíróság a teljeskörű bizonyítási eljárás lefolytatása után, a bizonyítékok széleskörű és okszerű értékelésével, logikai ellentmondás nélkül állapította meg azt, hogy a felperes a Pp. 164.§ (1) bekezdése ellenére az őt terhelő bizonyítási kötelezettsége ellenére sem tudta azt a keresete ténybeli alapjaként felhozott állítását bizonyítani, hogy az alperesek a támadott csereszerződést a szerződő felek egyező (mindkét fél tudatára kiterjedő) közös leplezési szándékkal kötötték volna meg, és az ténylegesen, valós szerződési akaratuk szerint adásvételi szerződés megkötésére irányult. Az elsőfokú bíróság e körben a tényállást a bizonyítási eljárást során felmerült bizonyítékoknak a részleteibe menően indokolt elfogadásával és mérlegelésével, azok egybevetése alapján a maguk összességében helyesen értékelve, a logika szabályainak megfelelő mérlegeléssel állapította meg.

A bizonyítékok okszerű mérlegelése pedig ebben a körben a másodfokú bíróságot is köti. (BH 2006. 403.)

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az ítéletábra kiemeli, hogy a felperes azt a állítását, hogy a felek szerződési akaratuk nem csereszerződés, hanem adásvételi szerződés megkötésére irányult alapvetően két tényállítással kívánta alátámasztani:

- Egyrészt arra hivatkozott, hogy „csereszerződésben” az adó- és értékbizonyítványok szerint az I.r. alperes egy 7.000.000,- Ft értékű ingatlan tulajdoni hányadot cserélt el egy 1.090.000,- Ft értékűre, ráadásul az alperesek állítása szerint a **helység 1-i** ingatlan érintett tulajdoni hányadának forgalmi értéke 11.000.000,- forint, mely esetben a **helység 1-i** ingatlan tulajdoni hányadának forgalmi értéke tízszerese a **helység 2-i** ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának.

- Másrészt az I.r. alperes előadása szerint azért szerezte meg a **helység 2-i** ingatlant, hogy azon építkezzen, de e tervét érthetetlen indokból néhány hónap alatt megváltoztatta, lemondva e tervéről, így 2007. nyarán a II.r. alperes visszavásárolta a **helység 2-i** ingatlant az I.r. alperestől. E jogellenes szerződéses konstrukcióval kijátszották az I. és II.r. alperesek a felperes elővásárlási jogát, mert így elérték azt a célt - amit a valós szerződési akaratuk írásba foglalása esetén nem tudtak volna elérni - hogy a **helység 2-i** ingatlan is maradjon meg a II.r. alperes tulajdonában és egyúttal a **helység 1-i** ingatlant is meg tudja vásárolni, mindezt úgy, hogy a felperes ne tudjon élni az elővásárlási jogával.

A csereszerződésben kikötött ellenszolgáltatások felperes által vitatott arányával kapcsolatban osztja az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy a cserével érintett ingatlanok forgalmi értékének meghatározása során az I. és II.r. alperesek a Ptk.200.§.(1) bekezdésében foglaltak szerinti szerződési szabadsággal rendelkeztek. A csereszerződésben kikötött ellenszolgáltatások aránya, értéke és a csereszerződés egyéb körülményei érdemben vizsgálhatóak ugyan annak a megítélésénél, hogy a feleknek volt-e valójában csereszerződés megkötésére irányuló szándéka. Annak a ténye azonban önmagában, hogy a szerződő felek esetlegesen más személyek szerint, vagy akár a csatolt

értékbizonyítványok alapján nem egyező értékű ingatlanokat cseréltek el egymással, nem jelenti és bizonyítja a leplezési szándékot, így azt sem, hogy a ténylegesen megkötött szerződés helyett valamilyen más tartalmú, palástolt szerződést kötöttek volna. Ennek pedig az az oka, hogy szerződő felek szerződési szabadsága a csereingatlanok értékének meghatározására is vonatkozik, emiatt előfordulhat, hogy a vevő mások által irracionálisnak tartott vételárat fizet meg egy-egy adott, konkrét ingatlanért, vagy cseréli el egy adott ingatlan nagyobb forgalmi értékű tulajdoni hányadát egy másik, adott esetben kisebb forgalmi értékű ingatlan tulajdoni hányadáért. Ennek lehet mások által nem ismert, vagy nem ésszerűnek tartott indoka. A csatolt értékbizonyítványok tartalmára figyelemmel az állapítható csak meg, hogy az I.r. alperes nagyobb forgalmi értékű ingatlan tulajdoni hányadot cserélt el a II.r. alperessel, de e tényből egyáltalán nem következik, hogy az I-II. r. alperesek a csereszerződést csak színlelték volna, és a valós, leplezett szerződési akaratuk adásvételi szerződés megkötésére irányult.

Utal arra az ítéletre, hogy az értékbizonyítványok alapján az ingatlanok elcserélt tulajdoni hányadainak forgalmi értéke közötti jelentősebb különbség alapján esetleg csupán arra volna következtetés vonható, hogy az I-II.r. alperesek ténylegesen cserével vegyes adásvételi szerződést kötöttek, melyet a támadott csereszerződéssel leplezettek. Ám a konkrét esetben egy cserével vegyes adásvételi szerződés esetében sem illetné meg a felperest elővásárlási jog, így ez okból sem vezethetne eredményre a keresete. (BH2009.362.)

Megjegyzi az ítéletre, hogy a fenti körben maga a felperesi tényelőadása is teljesen ellentmondásos. Ugyanis egyrészt a keresete megalapozása körében arra hivatkozik, hogy az ingatlanok elcserélt tulajdoni hányadainak forgalmi értéke között jelentős különbség volt az I.r. alperes hátrányára, és ezzel kívánta alátámasztani a csereszerződés színlelt voltát. Másrészt azt állítja, hogy a színlelt csereszerződésben a valós forgalmi értéket, azaz helyesen a vételárat is színlelték, mert valójában a **helység 1-i** ingatlan ellenértéke megegyezik a **helység 2-i** ingatlan ellenértékével, ami 1.090.000 forint. (fellebbezés 5. oldal) Amennyiben ez utóbbi felperesi állításból indulna ki a bíróság, úgy az előbbi tényállítás tarthatatlanná, és logikailag teljesen hibássá válik.

A csereszerződésnek megfelelően, és annak alapján a tulajdonosváltozások ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése mindkét ingatlan tekintetében megtörtént, a II.r. alperes felé a 11.000.000,- forintos forgalmi érték alapján szabták ki a tulajdonszerzési illetéket. Egyetért az ítéletre az elsőfokú bírósággal abban, hogy ezek a körülmények egyértelműen azt támasztják alá, hogy a csereszerződés a felek valós akaratát tartalmazza, amely akarat egyezően ment a csereszerződés teljesedésbe.

A fenti megállapításokat valóban nem rontja le az, hogy az I-II.r. alperesek utólag, 2005. október 15-én adásvételi szerződést kötöttek a **helység 2-i** ingatlan I.r. alperes tulajdonában álló 1/2 tulajdoni hányadára, a tényállásban rögzített tartalommal. A megállapodás tartalmazó okirat a felek szerződési akaratát, és az azt kialakító érthető előzményeket részletezi, az adásvétel tárgyának értékét ez is 11.000.000,- forintban határozza meg. Ebből az utólagos adásvételi szerződésből, annak tényéből önmagában nem vonható le ítéleti bizonyossággal, sem önmagában, sem azt a többi bizonyítékkal összevetve olyan

következtetés, hogy az I-II. r. alperesek a korábbi csereszerződést csak színlelték volna, és a leplezett valós szerződési akaratuk adásvételi szerződés megkötésére irányult volna. A csereszerződést követően hónapokkal később megkötött adásvételi szerződésből és annak magában a szerződésben is részletezett „előzményi” körülményeiből nem következik okszerűen, hogy a csereszerződés megkötésekor a szerződő feleknek nem a csereszerződés megkötésére irányuló szándéka volt.

A felperes által állított elővásárlási jog megsértésének az egyéb körülményei csak azt követően lettek volna érdemben vizsgálhatóak, ha a felperes bizonyítani tudta volna a felek közötti csereszerződés színlelt voltát. Ennek hiányában fogalmilag kizárt, hogy a felperes által állított elővásárlási jog megsértésének az egyéb körülményei körében érdemben vizsgálni lehessen a felperes által „tett” elfogadó nyilatkozat tényleges meglétét, vagy annak határidőben megtett voltát, mert az érvényes csereszerződés esetén „elővásárlási” jog a felperest nem illeti meg.

A felperes a fellebbezésében alaptalanul hivatkozott arra, hogy elsőfokú bíróságnak hivatalból észlelnie kellett volna, hogy az I. és II.r. alperes közötti csereszerződés, valamint a II. és III.r. alperes közötti ajándékozási szerződés a Ptk.200.§.(2) bekezdése értelmében jó erkölcsbe ütközik. A felperes jó erkölcsbe ütközésre az elsőfokú eljárás során még csak nem is hivatkozott, ilyen semmisségi okot pedig az elsőfokú bíróságnak az előadottak és a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem is kellett észlelnie. A bíróság nem vizsgálhatja a felperes keresetének teljesíthetőségét olyan jogalapon és jogcímen, amelyre ő nem is hivatkozott. (EBH 2000. 233.) Azt a felperesi állítást pedig, hogy a csereszerződés megkötésének a felperes elővásárlási jogának a kijátszása volt a célja, az elsőfokú bíróságnak a felperes által előterjesztett színleltségre alapított keresete körében kellett vizsgálnia, amire a fentiek szerint sor is került érdemben.

Mindezekre figyelemmel az ítéletábla a megyei bíróság ítéletét a Pp.254.§ (3) bekezdése alapján - annak helyes indokaira tekintettel - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárásban is pervesztes felperes a Pp. 239.§-a folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján viselni köteles a másodfokú eljárásban felmerült saját, valamint az alperesek perköltségét. Az alperesek jogi képviselőjének munkadíját az ítéletábla a Pp.79.§ (1) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2), (3), (5) és (6) bekezdései alapján - a per egyéb adataira figyelemmel - a kifejtett ügyvédi tevékenység mérlegelésével és a pertárgyérték alapulvételével bruttó 250.000 forintban állapította meg.

Győr, 2011. évi október hó 18. napján

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr.Bajnok István sk.
előadó bíró

Dr. Vass Mária sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó