

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Kovács Andrea Zsuzsanna Ügyvédi Iroda (felperesi képviselő címe; ügyintéző dr. Madlinovitsné dr. Kovács Andrea ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a dr. Prandler János (I. rendű alperesi képviselő címe) ügyvéd által képviselt I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, valamint a személyesen eljáró II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. november 11. napján meghozott 10.P.26.826/2008/36. számú ítélete ellen a felperes részéről 39. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 312.500 (háromszáztizenkettőezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében az I. rendű alperes perbeli lakásingatlanra bejegyzett tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlését és azt kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket annak tűrésére, hogy adásvétel jogcímén a javára jegyezzék be a tulajdonjogot.

Előadta, hogy 1996-ban maga és családja számára lakást keresett és megegyezett a II. rendű alperessel, hogy az ingatlanát 10.000.000 forintért megveszi. Az 1996. augusztus 1-i kézzel írt átvételi elismervény szerint átadott az eladó részére 1.000.000 forint foglalót. Az 1996. augusztus 2-án aláírt előszerződésben vevőként vállalta, hogy 10.000.000 forintért megveszi az ingatlant, melyből 2.000.000 forintot foglalóként fizet ki, további 8.000.000 forintot pedig a szerződéskötéskor, 1996. augusztus 9-én letétbe helyez dr. T. R. ügyvédnél. Egy kézzel írt átvételi

elismervény szerint a II. rendű alperes 1996. augusztus 3-án elismerte, hogy az előszerződés értelmében átvett tőle 1.000.000 forint foglalt. Az akkori jogszabályok szerint külföldi állampolgársága miatt az ingatlan tulajdonjogának a megszerzéséhez be kellett szerezni a Közigazgatási Hivatal engedélyét. Köztudomású volt, hogy a hivatalvezető bizonyos nemzetiségűek, köztük az oroszok ingatlanszerzését nem támogatta. Emiatt úgy döntött, hogy az adásvételt az I. rendű alperes útján bonyolítja le, aki vevőként ugyanarra a lakásra, változatlan feltételekkel kötött adásvételi előszerződést a II. rendű alperessel 1996. augusztus 9-én. Ezt az okiratot az I. rendű alperes képviselőjében ő írta alá. Az I. rendű alperes mint vevő, a II. rendű alperes mint eladó még ugyanezen a napon megkötötték az adásvételi szerződést, amit a cég képviselőjében már a bejegyzett ügyvezető írt alá. A vételárból fennmaradó 8.000.000 forintot készpénzben, szintén ugyanezen a napon ő adta át a II. rendű alperesnek. Családjával 1996. augusztus 15-én beköltözött a lakásba, és azóta is ott laknak. A II. rendű alperesnek további 1.000.000 forintot fizetett ki az otthagyott bútorokért és kiegészítőkért. Az I. rendű alperes akkori bejegyzett ügyvezetője 1996. augusztus 12-én igazolást adott ki arról, hogy a lakást számára vásárolta meg a cég. Ebből kifolyólag az ingatlant az I. rendű alperes a könyveiben nem tartja nyilván, tárgyi eszközei között nem szerepel. Elsődlegesen a felperes a Ptk. 117. § (2) és (4) bekezdései, valamint a Ptk. 365. §-a alapján arra hivatkozott, hogy az I-II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés jogszabályba ütközése folytán semmis. Ennek következtében az eredeti állapot helyreállításaként kérte az I. rendű alperes tulajdonjogának törlését és a Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján saját tulajdonjogának a bejegyzését. Másodlagosan azzal érvelt, hogy a Ptk. 365. § (1) bekezdésében megjelölt vevői kötelezettségeket ő teljesítette, mivel személy szerint ő állapodott meg a II. rendű alperessel, ő fizette ki a teljes vételárat és ő vette birtokba a lakást, vagyis valójában ő volt a vevő.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Vitatta, hogy a felperes lenne a tényleges vevője az ingatlannak. Előadása szerint a lakást kifejezetten befektetési céllal vásárolta meg, ezért annak birtokba vétele a részéről csupán jelképes volt. A vételárat teljes egészében saját társasági vagyonából fizette ki. Ebből a szempontból közömbös, hogy azt ténylegesen ki adta át az eladónak. Tulajdonjoga bejegyzésére egyébként csak jóval az adásvétel időpontja után került sor, mivel a szerződésben feltüntetett cégnév nem egyezett meg a későbbiekben bejegyzett névvel. Az emiatt indított előzményi perben a Fővárosi Bíróság jogerős ítéletével megállapította, hogy az adásvételi szerződés érvényesen létrejött közte és a II. rendű alperes között, és pótolta az eladó hozzájáruló nyilatkozatát tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez. Hangsúlyozta, hogy a szerződéskötés időszakában a felperes is be nem jegyzett ügyvezetője volt, ezért a cég képviselőjében és érdekében járt el. Álláspontja szerint az ingatlan többszöri eladása nem történt meg, mivel egyetlen adásvételi szerződés jött létre közte és a II. rendű alperes között.

A II. rendű alperes - ellenkérelmének tartalma szerint - a kereset teljesítését nem ellenezte.

Elmondta, hogy a felperes a feleségével nézte meg a lakást és ezután vele állapodott meg az adásvétel feltételeiről. A foglalóként átadott kétszeri 1.000.000 forintot is a felperestől vette át. Az adásvételi szerződés aláírásakor is jelen volt a felperes, de azt az I. rendű alperessel kötötte meg, akinek az ügyvezetője járt el. Vélekedése szerint a jogvita nem őt, hanem a felperest és az I. rendű alperest érinti. Ő a perre okot nem adott, ezért a bíróság döntését tudomásul veszi.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 500.000 forint + 125.000 forint áfa perköltséget. Megállapította, hogy a felmerült 150.500 forint tolmácsolási díjat az állam viseli.

Döntését elsősorban azzal indokolta, hogy az előzményi perben hozott jogerős ítéletben tényként megállapításra került, az 1996. augusztus 9-i szerződés alanya vevőként az I. rendű alperes volt, és az adásvétel érvényesen létrejött. Az ítélet ténymegállapításaival szemben a felperes ellentétes tényelőadása nem fogadható el. A felperesnek nem sikerült kétséget kizáróan bizonyítania, hogy az adásvételi szerződés a vevő személye tekintetében színlelt volt. A bizonyítékok közül kiemelte az okiratszerkesztő ügyvéd aggálytalan vallomását, aki határozottan állította, hogy a lakást az I. rendű alperes, nem pedig a felperes vásárolta meg, más elképzelésről szó sem volt. Utalt a felperes személyes előadására, miszerint saját döntése volt, hogy a cég vegye meg az ingatlant, mivel annak alapítója és 40 %-ban társtulajdonosa volt. Az kétségtelen, hogy a II. rendű alperes részéről színlelés nem történt, a másik fél esetleges egyoldalú színlelése pedig nem teszi érvénytelenné a szerződést. A felperes nem jelölt meg olyan okot, amely alátámasztaná a szerződés jogszabályba ütközését, ezért e címen a keresete alaptalan volt. A vételár kifizetése és a megvett dolog birtoklása sem jelent jogcímet a tulajdonszerzéséhez. Utalt arra is, hogy a felperes még a leplezett szerződéssel sem szerezhette volna az ingatlanon tulajdonjogot, mivel külföldi állampolgárként az ehhez szükséges engedéllyel nem rendelkezett (Ptk. 215. § (3) bekezdés).

Az ítélet ellen a felperes jelentett be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását és keresete teljesítését, míg másodlagosan a hatályon kívül helyezését kérte.

Vélekedése szerint az elsőfokú bíróság helytelenül értékelte a bizonyítékokat, ezért téves jogi következtetésre jutott. Nem tulajdonított kellő jelentőséget annak, hogy az átvételi elismervényekkel bizonyítottan mindkét esetben ő fizette ki a foglalót és a fennmaradó vételárat is ő teljesítette. Ebből következően az aláírt adásvételi szerződéshez nem fűződik anyagi bizonyító erő, mivel az abban foglaltak nem felelnek meg a valóságnak. Hangsúlyozta, hogy soha nem volt a cég bejegyzett ügyvezetője, ezért a szerződéskötés során nem az I. rendű alperes érdekében járt el. Vitatta, hogy az ügyletben az I. rendű alperes megbízottjaként vett részt, mivel közöttük semmiféle megbízási viszony nem létezett. Azon kívül, hogy ő volt a tényleges vevő, az augusztus 9-i előszerződésen a cégnév fölött azért az ő aláírása található, mert aznap az I. rendű alperes ügyvezetője nem tartózkodott Magyarországon. Ebből következően az adásvételi szerződés a keltezése tekintetében is eltér a valóságtól, mivel arra az I. rendű alperes cégszerű aláírása

később került rá, vagyis az okiratot visszadátumozták. Fenntartotta, hogy a külföldi állampolgárok ingatlan-szerzésének nehézségei miatt nem őt nevezték meg vevőként, holott ő fizette a vételárat, ő a jóhiszemű birtokos és lakáshasználó. Vevői jogállását alátámasztja az I. rendű alperes 1996. augusztus 12-én kiadott igazolása, melyre nem a közüzemi mérőórák átírásához volt szükség, hanem tulajdonjoga bizonyítására. Mindezt tovább erősíti az a körülmény, hogy az ingatlan-adásvételen felül a lakásban lévő ingóságok megvételére szintén személyesen szerződött a II. rendű alperessel.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékok és az előzményi per adatainak az összevetésével helyesen állapította meg a tényállást és abból helyes jogi következtetésre jutott. Utalt rá, hogy a fellebbezésben előadottak ellenére soha nem vitatta, hogy a felperes tárgyalta a II. rendű alperessel, a foglalót ő fizette ki, és az előszerződést ő írta alá. Nem lehet azonban figyelmen kívül hagyni, hogy ezeket a jognyilatkozatait a társaság képviselőjében tette. Felhívta a figyelmet a felperes személyes előadására, miszerint saját döntése volt, hogy a cég vegye meg az ingatlant.

A II. rendű alperes érdemi fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő. Megerősítette azt a nyilatkozatát, hogy a bíróság döntését tudomásul veszi.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéletábra teljes terjedelmében felülbírált.

A felperes fellebbezése alaptalan.

A hatályon kívül helyezésre irányuló fellebbezésre figyelemmel az ítéletábra először ennek a szükségességét vizsgálta.

A felperes ezt a kérelmét annak külön megindokolása nélkül a Pp. 252. § (3) bekezdésére utalással terjesztette elő, amely a bizonyítási eljárás nagyterjedelmű, illetve teljes megismétlése vagy kiegészítése céljából teszi lehetővé a hatályon kívül helyezést és új eljárás elrendelését. A felperes azonban fellebbezésében nem kért bizonyítást és újabb bizonyítékot sem jelölt meg. Az elsőfokú bíróság a bizonyítási indítványokat kivétel nélkül teljesítette, a tárgyalás berekesztésekor a feleknek további indítványa nem volt. A Pp. 164. § (2) bekezdése jelen perben a hivatalból történő bizonyításra nem ad lehetőséget, vagyis sem hivatalból, sem kérelemre nem kerülhet sor további bizonyításra. Így az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése szükségtelen.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és annak indokolásával maradéktalanul egyetértett, ezért a Pp. 254. § (3) bekezdése szerint helyes indokaira tekintettel határozott annak helybenhagyásáról. Arra visszautalva az elsőfokú ítéletben kifejtettek megismétlését mellőzi, azt csupán a fellebbezésre figyelemmel egészíti ki a következőkkel.

A felperes az adásvételi szerződés érvénytelenségére alapította keresetét, annak jogszabályba ütközése folytán fennálló semmisségére hivatkozott. A megsértett jogszabályt azonban nem jelölte meg, jogi érvelése tartalma szerint azonban annak színleltségére utalt azzal, hogy a leplezett szerződés szerint ő a tényleges vevő.

Az I. rendű alperes vitatta a szerződés érvénytelenségét, tagadta, hogy színlelve határozták meg a vevő személyét.

Az elsőfokú bíróság bizonyítottság hiányában a keresetet elutasította.

A fellebbezésben a felperes a szerződés színleltségének bizonyítottsága mellett érvelt és a bizonyítékok részletes elemzése alapján kifejtette, hogy azok alátámasztják, miszerint valójában nem az I. rendű alperes, hanem ő volt a tényleges vevő. Ebből kiindulva arra utalt, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül értékelte a bizonyítékokat, emiatt tévesen állapította meg a tényállást.

A felperes részéről a tényállás vitatása a következők miatt alaptalan.

A felperes tévesen kifogásolja, hogy a foglaló részéről történő átadását az elsőfokú ítélet nem tartalmazza. Ezzel szemben az 1996. augusztus 3-i teljesítéssel kapcsolatban egyértelműen rögzítésre került, hogy a felperes adta át az 1.000.000 forintot (az elsőfokú ítélet 3. oldalának nyolcadik bekezdése). Az 1996. augusztus 1-jei foglaló fizetésre vonatkozóan az elsőfokú bíróság az átvételi elismervényben írtakat rögzítette, az pedig nem tartalmazza, hogy az eladó által a H. utcai lakás eladásával kapcsolatban átvett 1.000.000 forintot ki fizette meg.

Azt sem iratellenesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az augusztus 9-i előszerződés aláírásakor a felperes a vevő megbízása alapján járt el. Ezt a megállapítást ugyanis - az elsőfokú ítéletből kitűnően - az adásvételi előszerződés 14. pontjának második bekezdése tartalmazza és az elsőfokú bíróság ezt idézi: „A Vevő részéről megbízás alapján **B. A. V.** ellenjegyzí a szerződést, mellyel az Eladó egyetért”.

A felperes által kifogásolt további megállapítások nem a tényállásba, hanem az alperesi ellenkérelembe vagy az ítélet jogi indokolásába tartoznak. Ezeket az elsőfokú bíróság az alperesek nyilatkozataként vagy a bizonyítékok mérlegeléséből levont saját következtetéseként rögzítette. Az alperesi előadások ismertetése helyesen történt, míg az elsőfokú ítélet jogi indokolásának a megváltoztatására azért nincs ok, mert - a már rögzítettek szerint - azzal az ítéltábla egyetértett.

A bizonyítékok értékelése során arra helyesen mutatott rá a felperes, hogy a szerződés teljes bizonyító erejű magánokirati formája mindössze arra szolgál bizonyítékul, hogy a felek az abban foglalt nyilatkozatot megtették (Pp. 196. § (1) bekezdés), de a bizonyító erő a nyilatkozat valóságára nem terjed ki. Az okirattól eltérő tényleges szerződési tartalomra a felperes hivatkozott, ezért neki állt érdekében és a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében őt terhelte annak bizonyítása. Az okirattal szembeni bizonyítási kötelezettségről az elsőfokú bíróság a 2009. október 9-i tárgyaláson megfelelően tájékoztatta a feleket, majd a 2010. június 4-i

tárgyaláson végső határidőt szabott a bizonyítékok előterjesztésére (18., 29. sorszámú jegyzőkönyvek).

A kereset jogalapjából kiindulva a releváns bizonyításnak a kétoldalú színlelésre kell vonatkoznia. Ehhez nem elég pusztán annak alátámasztása, hogy a lakásvásárlásra a felperes érdekében került sor, mivel ez nem tartozott a vitatott - ezért bizonyításra szoruló - tények közé. Az I. rendű alperes ügyvezetője, **S. F.** vallomása során megerősítette, hogy a felperes kérésére vette meg a cég a **H.** utcai lakást azért, hogy azt a felperes használja (25. sorszámú jegyzőkönyv). Ebből azonban nem lehet arra következtetni, hogy a felperes lett volna a vevő és ő szerzett tulajdonjogot. A fenti tények arra utalnak, hogy mindössze a tulajdonjog egyik részjogosítványát, azaz a használat jogát szerezte meg a felperes (Ptk. 99. §), de nem az eladótól, hanem a vevőtől, aki átengedte részére a lakáshasználatot a rendelkezési joga gyakorlása útján (Ptk. 112. § (1) bekezdése). Ez következik abból is, hogy a szerződés alapján az I. rendű alperesi kft., vagyis jogi személy szerzett lakástulajdont, amely kizárólag természetes személyek útján fejtheti ki tevékenységét, gyakorolja jogait és teljesíti kötelezettségeit.

A felperes részéről megvalósuló jóhiszemű birtoklás az ingatlan kétszeri eladása esetén jutna jelentőséghez, mivel a Ptk. 117. § (4) bekezdése a birtokkal megerősített jogcímmel rendelkező vevőt jogosítja fel a tulajdonjog bejegyzésre. Adott esetben azonban egyetlen eladás történt, és a felperesnek éppen azt nem sikerült bizonyítania, hogy ő rendelkezik érvényes jogcímmel a tulajdonszerzésre.

A teljesítés - így a vételár kifizetése - a meghatározott felek közt létrejött, érvényes szerződés esetén vizsgálható csak. Az érvénytelenség nem a teljesítéshez, hanem a szükségszerűen előtte zajló szerződéskötéshez kapcsolható. Ebből következően a vevői kötelezettségek felperes által történő teljesítése még bizonyítottasága esetén sem jelentheti azt, hogy ő volt a szerződő fél, hiszen a felek személye már korábban eldőlt akkor, amikor szerződési akaratukat kölcsönösen és egybehangzóan kifejezésre juttatták (Ptk. 205. § (1) bekezdés). A teljesítés mikéntjének, forrásának tehát a már létrejött szerződés érvényessége szempontjából nincs jelentősége.

Az okiratszerkesztő ügyvéd - előzményi és e perbeli - vallomása egyértelmű volt abban a tekintetben, hogy vevőként az adásvételi szerződést az I. rendű alperes kötötte meg, melynek képviselőjében egyaránt eljárta annak ügyvezetője, **S. F.** és a felperes is. Ez a tanúvallomás sem ellentmondásossága, sem más okból nem tekinthető aggályosnak, ezért alátámasztja, hogy a szerződés tartalma - a felperes állításával szemben - megegyezett az okiratba foglaltakkal. Ennél fogva a felperes nem tekinthető vevőként szerződő félnek, legfeljebb - a szerződés előkészítése, megkötése és teljesítése során - a vevő képviselőjének.

Az ingatlan tulajdonjogának megszerzése szempontjából annak sincs jelentősége, hogy a lakásban hagyott ingóságokat a felperes megvásárolta a II. rendű alperestől. Ezek a berendezési tárgyak ugyanis a lakáshasználathoz kapcsolódtak, amit - a már kifejtettek szerint - az I. rendű alperes engedett át számára.

Az előzőekhez hasonlóan semmiféle tulajdonjogi kérdést nem dönt el az a körülmény, hogy az I. rendű alperes nem szerepelteti a lakást a könyvelésében. Ez legfeljebb a rá vonatkozó számviteli szabályok megsértésére utalhat, de az adásvételi szerződés érvényességére nincs hatása. Az elsőfokú bíróság helyesen értelmezte az 1996. augusztus 12-i igazolást is. Azzal kapcsolatban a felperes - **S. F.** vallomására tett észrevételeiben - maga mondta el, hogy az igazolásra a közüzemi órák átírása céljából volt szükség, az a lakás zavartalan használatához kellett (25. sorszámú jegyzőkönyv 7. oldala).

A felperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a felesége tanúvallomását mellőzte elfogultságára hivatkozással. Ezzel szemben valóban nem lett volna annak akadálya, hogy a felperes feleségének a vallomását az elsőfokú bíróság figyelembe vegye. Ő ugyan nyilvánvalóan érdekelt a jogvita mikénti eldöntésében, de semmi olyan nyilatkozatot nem tett, ami ellentétben állna az I. rendű alperesi ügyvezető előadásával. Megerősítette, hogy családjuk számára kerestek lakást, de ügyvédjük, üzleti partnereik és ismerőseik mind azt tanácsolták, hogy azt a cég nevére vegyék meg, és ugyanezt mondta **S. F.** is. Ezzel alátámasztotta férje személyes előadását, ami viszont önmagában is elegendő alapot nyújtana a kereset elutasításához.

A felperes - dr. **T. R.** vallomására tett észrevételei során - megerősítette, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatása alapján maga döntött úgy, hogy a cég nevére veszi meg a **H.** utcai ingatlant. Bírői kérdésre megismételte, miszerint az ő döntése volt, hogy a cég vegye meg az ingatlant, mivel annak alapítója és 49 %-ban tulajdonosa volt. Akkor arra számított, hogy a lakás a későbbiekben átkerül az ő nevére a külföldiek ingatlanszerzésére vonatkozó jogszabályok megváltozása után (29. sorszámú jegyzőkönyv). Ez pedig azt jelenti, hogy a felperes egyáltalán nem kívánt a szerződéskötésben félként részt venni, hanem egyértelműen arra irányult a szándéka, hogy vevőként az I. rendű alperes szerződjék az eladóval. Ennek megfelelően jött létre az adásvételi szerződés, melyben a felek nem színleg, hanem a valóságos szerződési akaratuk kifejezésével jelölték meg vevőként az I. rendű alperest.

Azt is helytállóan fejtette ki az elsőfokú bíróság, hogy a II. rendű alperes részéről nyilvánvalóan nem történt színlelés. A másik fél szerződéskötéshez vezető rejtett indoka a II. rendű alperes szerződési részvételére egyáltalán nincs hatással, egyoldalú színlelés esetén pedig a szerződés nem tekinthető semmisnek (Ptk. 207. § (5) bekezdés).

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Pp. 239. §-a szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező felperest terhelik a másodfokú perköltségek, melyből következően neki kell viselnie az általa már lerótt fellebbezési illetéket, és meg kell térítenie az I. rendű alperesnek a jogi képviselőjével felmerült költségeit. Az utóbbi összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg, amely magában foglalja az áfát is.

Budapest, 2011. november 18.

. Szabó Klára s.k.

a tanács elnöke

. Csordás Csilla s.k.. Sándor Ottó s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hiteléül: