

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.569/2011/4. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Fónagy Sándor ügyvéd (cím) által képviselt felperes neve ny.-i (cím) lakos felperesnek - a Dr. Csáky Zsolt ügyvéd (cím) által képviselt alperes neve n.-i (cím, tartózkodási helye: cím) lakos alperes ellen vételár visszafizetése iránt indított perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 6.P.20.651/2011/17. számú ítélete ellen az alperes által 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 54 000 (Ötvennégyezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 254 000 (Kettőszázötvennégyezer) forint fellebbezési eljárási költséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 360 000 (Háromszázhatvanezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

1999. november 15-én kölcsönszerződés jött létre **Pné F. Á.** és **T. Z.** között. A szerződés értelmében **T. Z.** 300 000 forintot adott kölcsön 6 hónapos határidőre, havi 7 %-os ügyleti kamat kikötése mellett. A szerződésről készült okirat szerint a kölcsön adott összeg 2 000 000 forint volt, mely után a hitelező kamatot nem számított fel. A kölcsön biztosítására a szerződő felek opciós adásvételi szerződést kötöttek, mely szerint **Pné F. Á.** a kizárólagos tulajdonában lévő, **Ny., M. tér .. II/12.** szám alatti ingatlanra **T. Z.** javára 2 000 000 forint vételár kikötése mellett vételi jogot biztosított arra az esetre, ha a kölcsönszerződés alapján fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget. A Ny.-i Körzeti Földhivatal 1999. november 19-én kelt határozatával **T. Z.** javára az ingatlanra a vételi jogot bejegyezte.

A hitelező 2000. május 2-án vételi nyilatkozatot tett az adós felé, aki 500 000 forint megfizetésével kívánta kölcsöntartozását kiegyenlíteni. **T. Z.** ezt nem fogadta el, ezért az adós az 500 000 forintot bírósági letétbe helyezte.

A Ny.-i Körzeti Földhivatal, majd másodfokú hatóságként a Sz. Megyei Földhivatal is elutasította **T. Z.** tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét. A határozat felülvizsgálata iránt előterjesztett keresetet a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság P.21.631/2000/5. számú ítéletével elutasította. A Legfelsőbb Bíróság Kfv.III.37.461/2001/5. számú ítéletével a megyei bíróság ítéletét az első- és másodfokú közigazgatási határozatra is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú közigazgatási szervet új eljárásra kötelezte. Ennek során a Ny.-i Körzeti Földhivatal 55.534/2003. számú határozatában **T. Z.** tulajdonjogát opciós vétel jogcímén a perbeli ingatlanra bejegyezte.

Időközben **T. Z.** 2000. december 19-én keresetet nyújtott be a Nyíregyházi Városi Bírósághoz, amelyben annak túrésára kérte kötelezni **Pné F. Á.-t**, hogy a 2000. május 2-i vételi nyilatkozata alapján tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Másodlagosan 2 000 000 forint kölcsön, ennek 2000. május 15-től járó kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A Nyíregyházi Városi Bíróság 2001. június 14-én kelt P.24.207/2000/27. számú ítéletével az elsődleges kereseti kérelmet elutasította, a másodlagos kereseti kérelemnek helyt adva kötelezte az alperest, s vele egyetemlegesen házastársát 2 000 000 forint és kamatainak megfizetésére.

A fellebbezés folytán eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság Pf.21.694/2001/10. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta, s az alperesek terhére megállapított marasztalási összeget 426 000 forintra leszállította, megállapítva, hogy a kölcsönszerződés alapján a hitelező nem 2 000 000 forint, hanem 300 000 forint kölcsönt adott az adósnak. Egyidejűleg elrendelte a bírósági letétben lévő 500 000 forint kiutalását **T. Z.** részére azzal, hogy e teljesítéssel az adós tartozását maradéktalanul kiegyenlítette. A Legfelsőbb Bíróság 2003. november 7-én kelt Pfv.21.555/2002/2. számú végzésével a **T. Z.** által előterjesztett felülvizsgálati kérelmet elutasította.

2003. november 12-én **T. Z.** adásvételi szerződést kötött e per alperesével, (alperes neve)-sal, mely szerint a vevő a perbeli ingatlant lakott állapotban 4 000 000 forint vételárért megvásárolja. A szerződés 4. pontjában rögzítettek szerint a vevő vételi jogot biztosított az eladó részére a szerződés aláírásától számított 5 évre 4 200 000 forint vételárért. A szerződés alapján alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A szerződő felek ezt követően elhatározták, hogy az ingatlant értékesítik. **T. Z.** régi ismerősének, volt kollegájának, a felperesnek ajánlotta megvételre az ingatlant azzal, hogy annak tulajdonjogát „áron alul” tudja megszerezni.

2004. november 17-én adásvételi szerződés jött létre, melyet Dr. **E. Cs.** ügyvéd készített és ellenjegyzett. Az okirat szerint e per felperese 8 000 000 forint vételárért megvásárolta alperestől a perbeli ingatlant, aki az okirat 2. pontja szerint a vételár átvételét aláírásával elismerte és nyugtázta. A szerződés 5. pontja úgy szólt, hogy a szerződő felek megállapították, hogy **T. Z.** részére vételi jog van bejegyezve az ingatlanra, melyről a jogosult a szerződés aláírásával egyidejűleg lemondott. Az okiratot 2004. november 17-én először az alperes írta alá, majd ugyanaznap későbbi időpontban látta el kézjeggyével az együttesen jelen lévő felperes és a vételi jog jogosultja. A felperes a 8 000 000 forintos

vételárat **T. Z.** részére adta át. A szerződés alapján a felperes tulajdonjogát a földhivatal 88.846/2004. (XI.8.) számú határozatával az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

Miután a felperes a megvásárolt ingatlanba bejutni nem tudott - abban ugyanis változatlanul **Pné F. Á.** lakott -, jogi képviselő útján felszólító levelet küldött a lakást birtokló részére, melyben tőle bérleti díjat és a lakás kiürítését kérte. Ennek eredménytelensége után 2005. június 8-án keresetet nyújtott be a Nyíregyházi Városi Bírósághoz **Pné F. Á.**-sel szemben, amelyben bérleti díj megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A bíróság P.21.768/2005/2. számú végzésével a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül elutasította.

2005. május 6-án **Pné F. Á.** szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt pert indított **T. Z.** I. rendű, (alperes neve) II. rendű és (felperes neve) III. rendű alperesekkel szemben. A Nyíregyházi Városi Bíróság P.21.413/2005/36. számú, 2006. július 11-én kelt ítéletében megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes között adásvételi szerződés a **Ny., M. tér ..** II/12. szám alatti ingatlanra vonatkozóan **T. Z.** 2000. május 2-án kelt vételi nyilatkozata alapján nem jött létre, ezért **T. Z.** és alperes által 2003. november 12-én, valamint alperes és felperes által 2004. november 17-én kötött adásvételi szerződések is semmisek. Kötelezte az alpereseket annak tűrésére, hogy a felperes tulajdonjogát eredeti állapot helyreállítása címén a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze. Az ítélet indokolásában egyebek mellett kifejtette, hogy miután a felperes és az I. rendű alperes között érvényes adásvételi szerződés nem jött létre, ezért a Ptk. 117. § (1) bekezdése alapján az alperesek nem szereztek tulajdonjogot, figyelemmel arra is, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem minősültek jóhiszemű jogszerzőnek. Az alperesek közötti elszámolást mellőzte, mert annak perjogi akadályát látta, nevezetesen valamennyi további jogszerző alperesi pozícióban szerepelt. A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2007. március 8-án kelt Pf.21.958/2006/8. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A fizetési meghagyással indult eljárásban a felperes kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 8 000 000 forint, ennek 2004. november 17-től járó kamata és a perköltség megfizetésére. Azzal érvelt, hogy a közöttük 2004. november 17-én létrejött adásvételi szerződés érvénytelen, ezért az eredeti állapot helyreállításának van helye, melynek körében az alperes a Ptk. 365. §, 237. §-a és a Legfelsőbb Bíróság PK. 32. számú állásfoglalása alapján köteles a tőle átvett vételárat kamataival együtt visszafizetni.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, arra hivatkozva, hogy a felperessel kötött adásvételi szerződése színlelt szerződés volt, tulajdonátruházási-, illetve tulajdonszerzési szándék nem állt mögötte, s ténylegesen a „vevő” a vételárat sem fizette meg részére. A 8 000 000 forintot a felperes **T. Z.**-nak adta át, aki azt részére vissza is fizette.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 8 000 000 forintot, ennek 2004. november 17-től járó kamatait és 500 000 forint perköltséget, valamint térítsen meg az államnak 360 000 forint kereseti illetéket.

A határozata indokolásában az alperes védekezésére tekintettel hangsúlyozta, hogy a Nyíregyházi Városi Bíróság P.21.413/2005/36. számú ítéletében e per peres felei közötti szerződés érvénytelenségét nem a szerződés színlelt voltára tekintettel állapította meg, hanem azért, mert az eladó nem volt tulajdonosa az eladott ingatlanoknak.

A Legfelsőbb Bíróság eseti döntéseire (BH. 2001. évi 29., BH. 2000. évi 457. jogeset) utalással kiemelte, hogy a színlelés kétoldalú, tudatos magatartás, amikor a felek közös akarata arra irányul, hogy azt a szerződést, amely jognyilatkozataik alapján keletkezne, ne kössék meg.

Azt állapította meg azonban, hogy a felperes részéről a tulajdonszerzési szándék fennállott. Ezt igazolja az a tény, hogy a szerződéskötés napját megelőző napon 7 500 000 forintot vett ki a bankból, márpedig egy színlelt szerződés megkötése esetén ennek nem lett volna indoka, hiszen a szerződésben anélkül is rögzíthették volna a felek a vételár kifizetésének tényét, hogy arra a valóságban sor került volna. Ugyanígy a felperes részéről fennállt tulajdonszerzési szándék komolyságát igazolja, hogy a szerződéskötést követően előbb felszólító levelet küldött az ingatlant birtokló személy részére, majd ellene pert indított.

A teljesítés körében arra a meggyőződésre jutott - utalva a Ptk. 284. §-ának rendelkezéseire -, hogy a felperes az alperessel folytatott előzetes megbeszélés és az opciós joggal bíró **T. Z.** rendelkezésére álló, az adásvételi szerződés 2. pontjában foglalt nyugta alapján jogszerűen teljesíthette a vételárat **T. Z.** kezéhez.

Kiemelte, hogy az alperes és **T. Z.** soha, semmilyen eljárás során nem vitatták azt a tényt, hogy az adásvételi szerződés ténylegesen felperes és alperes között jött létre. Az alperes azt sem vitatta e per megindításáig - sem polgári, sem büntetőeljárásban -, hogy a vételárat a felperestől megkapta. A P.20.984/2010. számú perben olyan nyilatkozatot tett, hogy a vételárat megkapta, csupán azért nem hajlandó azt a felperesnek visszafizetni, mert jóhiszeműen járt el. Ezzel kapcsolatban nem fogadta el az alperes azon védekezését, hogy e nyilatkozatának indoka a „szerződés védelméhez fűződő érdeke” volt, tekintettel arra, hogy ekkorra a Nyíregyházi Városi Bíróság a P.21.413/2005/36. számú jogerős ítéletében már kimondta a közte és a felperes közötti szerződés érvénytelenségét. A **T. Z.** ellen folyó büntetőeljárásban a hamis tanúzás következményeire történt figyelmeztetést követően is akként vallott, hogy a felperestől a vételárat megkapta. E nyilatkozatokra tekintettel megállapította azt is, hogy az alperes szavahihetőségéhez komoly kétség fűződik.

Nem fogadta el **T. Z.** tanú e perben tett vallomását bizonyítékként, tekintettel arra, hogy a P.21.413/2005. számú eljárásban 20. sorszám alatt előterjesztett iratban akként nyilatkozott, hogy a jogügylet úgy történt, ahogy azt az írásbeli szerződés tartalmazza, míg az e perben ezzel ellentétes tartalmú nyilatkozata indokát adni nem tudta.

Ugyanígy nem fogadta el **L. Cs.** tanú vallomását az alperes állításainak igazolására, tekintettel arra, hogy a tanú sem a szerződés megkötésekor, sem azt megelőzően nem volt jelen a felek megbeszélésénél, ismereteit a felek elmondásából szerezte, és vallomásából

nem volt levonható olyan következtetés, hogy a felperesnek **T. Z.**-nal szemben állna fenn követelése.

Dr. **E. Cs.** tanúkénti meghallgatására tett alperesi indítványt elutasította, mert a szerződést készítő ügyvéd már a P.21.413/2005. számú perben, 2006. február 14-én tartott tárgyaláson is úgy nyilatkozott, hogy a szerződéskötés körülményeire konkrétan nem emlékszik, kizárólag az általa ellenjegyzett szerződés alapján nyilatkozott. Ebből következően életszerűtlen lenne, hogy 2011-ben a korábbi vallomáshoz képest további részleteket tudna feltárni az ügyel kapcsolatban.

Mindezen bizonyítékokat a Pp. 206. §-a alapján értékelve arra a meggyőződésre jutott, hogy az alperes - noha őt a bíróság az őt terhelő bizonyítási kötelezettségre kiiktatta - kötelezettségének nem tudott eleget tenni, nem bizonyította, hogy a felperessel kötött szerződése színlelt, akaratlan hibában szenvedő lett volna.

Miután a peres felek közötti szerződés érvénytelenségét a Nyíregyházi Városi Bíróság jogerős ítéletében már megállapította, s az eredeti állapot részbeni helyreállításáról is rendelkezett, e perben csupán a vételár visszafizetéséről kellett döntenie, s azt a Ptk. 237. § (1) bekezdése, illetve a PK. 32. számú állásfoglalása alapján elrendelte.

A peresztes alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes részére perköltség fizetésére, továbbá a le nem rótt kereseti illeték $\frac{3}{4}$ részének állam javára történő megtérítésére, tekintettel arra, hogy az alperes 25 %-os, részleges költségmentességben részesült.

Az ítélettel szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte a megyei bíróság határozatának megváltoztatását, a kereset elutasítását és a felperes első- és másodfokú perköltségben való marasztalását. Kifejtette, hogy ugyan a megyei bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azonban abból helytelen következtetéseket vont le. Így nem értékelte az elsőfokú bíróság, hogy a vételár kifizetés nem az ő részére történt, hanem azt a felperes **T. Z.**-nak adta át, aki azt részére vissza is fizette. Annak, hogy a korábbi eljárásokban ezzel ellentétes nyilatkozatot tett, életszerű magyarázatát adta azzal, hogy a szerződés védelmében vallott akként, hogy a vételárat megkapta. Sérelmezte, hogy a megyei bíróság elfogadta a felperes azon nyilatkozatát, hogy azért fizetett **T. Z.**-nak, mert neki az alperessel elszámolási viszonya volt, holott ezt a felperes semmi módon nem igazolta. Ezzel szemben a bíróság nem fogadta el az ő előadását, mely szerint a vételárat nem kapta meg, holott **T. Z.** akként vallott, hogy a pénzt a felperestől ő vette át, s azt nem is fizette tovább az alperesnek, akivel elszámolási viszonyban sem volt. Álláspontja szerint a felperes állítását gyengíti **L. Cs.** tanúvallomása is, aki igazolta, hogy a 8 000 000 forintot a felperes **T. Z.**-tól követelte vissza. Rámutatott, hogy a felperesnek kellett volna bizonyítania, hogy a vételár az alpereshez került, akinek **T. Z.**-nal elszámolási viszonya volt, ám e bizonyítási kötelezettségének a felperes nem tett eleget. Nem értékelte kellő súllyal a bíróság, hogy a vevő **T. Z.**-nal állapodott meg az adásvétel részleteiről. Kiemelte, hogy az adásvételi szerződésről készült okirat sem igazolja, hogy a 8 000 000 forint az alpereshez került. Egyébként is téves a bíróság álláspontja, mely szerint az okiratot **T. Z.** mutatta fel a felperesnek, ezzel igazolva, hogy a teljesítés elfogadására jogosult, az okirat

ugyanis végig a szerződést készítő ügyvéd birtokában volt. Mindezekből az a következtetés vonható le, hogy a felperes **T. Z.**-nak teljesített, akivel az adásvételi szerződés részleteit is megbeszélte. Sérelmesnek találta, hogy az okírszerkesztő ügyvéd meghallgatására tett bizonyítási indítványát a bíróság elutasította.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását indítványozta. Hangsúlyozta, hogy jogviszony a peres felek között jött létre, s az eredeti állapot helyreállítása körében a szerződő feleknek a másik fél részére kell kölcsönösen visszaadnia a kapott szolgáltatást. Az alperes vételár visszafizetési kötelezettségét így nem érinti az, hogy az ő rendelkezésére a felperes a 8 000 000 forintot ténylegesen **T. Z.**-nak, mint az ingatlanra bejegyzett vételi jog jogosultjának adta át a szerződéskötéskor. Hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződésről kiállított okirat teljes bizonyító erejű magánokirat, amely tanúsítja, hogy az alperes a 8 000 000 forintos vételárat átvette, ezzel szemben a bizonyítás az alperest terheli. Kiemelte, hogy a felperes nyilatkozatai mind jelen eljárásban, mind a korábbi eljárásokban következetesek voltak, ezzel szemben az alperes érdekeinek megfelelően változtatta nyilatkozatait. Kiemelte, hogy a PK. 32. számú állásfoglalás értelmében a szerződést kötő felek jó- vagy rosszhiszeműségének a szerződés érvénytelensége, az eredeti állapot helyreállítása körében nincsen jelentősége.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból helytálló következtetéseket levonva megalapozott döntést hozott, melynek indokolásával is túlnyomó részt egyetért az ítéletábrla, azt csupán kis részben tartja szükségesnek pontosítani, illetve részben helyesbíteni.

A Ptk. 207. § (6) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis. Ahogyan az elsőfokú bíróság helytállóan hangsúlyozta, a színlelés kétoldalú, tudatos magatartás, amikor a felek közös akarata arra irányul, hogy azt a szerződést, amely jognyilatkozataik alapján keletkezik, ne kössék meg. Az egyoldalú színlelés közömbös a szerződés érvényessége és értelmezése szempontjából, mert színlelt szerződésnek csak az a szerződés minősíthető, amelynek megkötését mindkét fél színleli, de egyik fél sem akar valójában szerződési nyilatkozatot tenni.

Az elsőfokú bíróság helytállóan értékelte azokat a körülményeket is, amelyekből megalapozott következtetés vonható le a felperes valós vételi szándékának fennálltára: a vételárat a szerződéskötés napját megelőző napon a bankból kivette, az adásvételi szerződést aláírta, majd „tulajdonosként” lépéseket tett az ingatlan birtokba vételére, azaz előbb felszólító levelet küldött **Pné F. Á.**-nek, majd ellene pert indított.

Fennállt a szerződéskötési szándék az alperes oldalán is. A Nyíregyházi Városi Bíróság előtt P.21.413/2005. számon folyamatban volt perben maga nyilatkozott eladási szándékáról, s arról, hogy ő kérte fel **T. Z.**-t, hogy amennyiben ismer olyan személyt, aki megvenné a lakást, szóljon neki, keressen rá vevőt ő is (21. sorszámú jegyzőkönyv 2., 3. oldal). Alátámasztja eladási szándékának fennálltát az is, hogy a Dr. **E. Cs.** által készített okiratot - mely tartalmazta, hogy hozzájárul a vevő (felperes neve) tulajdonjogának ingatlan-

nyilvántartási bejegyzéséhez a perbeli ingatlanra - aláírta; a felperes tulajdonjogát bejegyző földhivatali határozat - melyet vagy a szerződést készítő ügyvéden keresztül, vagy közvetlenül részére is kézbesíteni kellett - ellen jogorvoslati kérelmet nem nyújtott be.

Ilyen körülmények között aggálytalanul megállapítható, hogy a peres felek közötti adásvételi szerződés a szerződéskötési akarat hiánya miatt nem színlent, nem érvénytelen.

Egyetért az ítélőtábla az elsőfokú bíróság azon megállapításával is, hogy a peres felek között létrejött szerződés alapján a felperes vételár fizetési kötelezettségének eleget tett, s a szerződés érvénytelensége folytán ennek visszafizetésére az alperes köteles.

E pert megelőzően alperes több alkalommal következetesen úgy nyilatkozott, hogy a vételárat a felperestől megkapta: „én azt elismerem, hogy a 8 000 000 forintot átvettem **felperes**-től, én azt a pénzt nem akarom visszafizetni a részére, mert én jóhiszeműen jártam el" (P.20.984/2010/5. számú jegyzőkönyv 4. oldal 8. bekezdés), „én azért nem ismerem el a tartozásomat felperes felé, mert olyan ingatlant adtam el részére, ami per- és tehermentes" (ugyanezen jegyzőkönyv 5. oldal utolsó előtti bekezdés). „A 8 000 000 forintot felperes részemre fizette meg" (P.21.413/2005/21. számú jegyzőkönyv 3. oldal), „felperes az illetékhivatal által megállapított árat fizette ki nekem vételárként, így engem kár nem ért" (a **T. Z.** ellen folyamatban volt büntetőeljárásban tett 2005. június 23-i tanúvallomása).

Az ítélőtábla megítélése szerint, amennyiben a felperes nem fizette volna meg a vételárat az alperesnek, az lett volna életszerű, elvárható az eladótól, hogy a felperes tulajdonjogát bejegyző földhivatali határozattal szemben - hivatkozva a felperes teljesítésének hiányára - jogorvoslati kérelmet terjesszen elő, vagy a vételár megfizetése iránt pert indítson. Mindezek a körülmények azt igazolják, hogy a vételárat az eladó megkapta **T. Z.** útján - akinek a felperes azt ténylegesen átadta a szerződés aláírása alkalmával -, vagy a vételi jog jogosultjával valamilyen elszámolás útján rendezték a 8 000 000 forint sorsát.

T. Z. szerepével kapcsolatban nem hagyható figyelmen kívül, hogy az alperes a Nyíregyházi Városi Bíróság P.21.413/2005/21. számú jegyzőkönyve 3. oldal 1. bekezdése szerint úgy nyilatkozott, hogy „úgy is mondhatom, hogy **T. Z.** kettőnk között közvetítő szerepet játszott". Tény, hogy a felperest **T. Z.** kereste meg azzal, hogy nem érdekli-e egy áron alul megvásárolható ingatlan, ő beszélt vele a részletekről, ő vette át tőle a vételárat, s az alperes által eladott ingatlanra az ő javára volt vételi jog bejegyezve, melyről az adásvételi szerződés peres felek közötti megkötésekor e szerződésben lemondott. Ez azonban nem azt igazolja, hogy ő lett volna a **felperes**-vel szerződést kötő fél, hiszen tőle a felperes az ingatlan tulajdonjogát nem szerezhette meg, mert az a nyilvántartás szerint akkor alperesé volt. Az események fentiekben részletezett sora csak akkor tekinthető logikus folyamatnak, ha **T. Z.** valóban a peres felek között - az alperes megbízása alapján - eljáró közvetítő volt, ilyen minőségben pedig nyilvánvalóan jogosult volt a vételár átvételére is.

Azt megalapozatlanul állítja a fellebbezés, hogy **T. Z.** az átvett vételárat a felperesnek visszafizette. Egyrészt ezt az állítást a tanú saját előadása szerint sem tudja igazolni,

holott ő úgy nyilatkozott, hogy a vételárat az adásvételi szerződés aláírásakor a szerződést készítő ügyvéd jelenlétében vette át a felperestől, s azt azonnal vissza is adta. Másrészt nem fogadható el ez az érvelés annak életszerűtlen volta miatt sem, harmadrészt pedig azért, mert ez a per egyéb adataival, elsősorban az alperes fentiekben idézett nyilatkozataival ellentétes.

Nem tekinthető életszerű magyarázatnak - a fellebbezés érvelésével szemben - az alperes azon hivatkozása, hogy a korábbi eljárásokban azért ismerte el a vételár átvételét, mert ezzel a szerződéses érdekét védte. Az a körülmény ugyanis, hogy a vételár megfizetése megtörtént-e vagy sem, a szerződés érvényességét nem befolyásolja, másrészt, ahogyan arra a megyei bíróság helytállóan rámutatott, a nyilatkozatok már azt követően hangzottak el, hogy a bíróság jogerős ítéletében megállapította az adásvételi szerződés érvénytelenségét.

Az, hogy az alperes és **T. Z.** között elszámolási viszony állt fenn, a felperesnek külön bizonyítania nem kellett, tekintettel arra, hogy a peres felek közötti adásvételi szerződés tartalmazta, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra **T. Z.** javára vételi jog van bejegyezve, így még a laikus felperes számára is nyilvánvaló volt magából az okiratból, hogy az eladó és a vételi jog jogosultja - aki a vételárat tőle átvette - egymással el fog számolni.

Annak, hogy a felperes korábban **T. Z.**-től követelte vissza a pénzt, e per eldöntése szempontjából semmilyen jelentősége nincs. A felperes magyarázata szerint ugyanis nem a perbeli szerződés alapján átadott 8 000 000 forintot, hanem egy más jogviszonyból származó tartozás megfizetését követelte, ám ha mégis a perbeli szerződés kapcsán átadott összeg megfizetését igényelte **T. Z.**-től, azt, mint a vételár visszafizetésére egyébként köteles eladó képviselőjében a szerződéskötéskor is eljáró személytől követelte, s ez nem azt igazolja, hogy a jogviszony kettejük között jött volna létre.

Az ítélet tábla egyetért az elsőfokú bírósággal a tekintetben is, hogy **L. Cs.** és **T. Z.** vallomását a bizonyítékok sorából kirekesztette, az ezzel kapcsolatos indokait megismételni nem kívánja.

Abban egyetért az ítélet tábla az alperessel, hogy a peres felek közötti adásvételi szerződés önmagában nem igazolja azt, hogy az ingatlan vételára az alpereshez került. A Pp. 196. § (1) bekezdése értelmében a teljes bizonyító erejű magánokirat az ellenkező bizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy a kiállítója a benne foglalt nyilatkozatot megtette. A 2004. november 17-én kelt adásvételi szerződés 2. pontja tartalmazza, hogy az alperes a vételár átvételét aláírásával nyugtázza. Nem vitás azonban, hogy amikor az alperes aláírta az okiratot, a felperes nem volt jelen, fizetési kötelezettségének még nem tett eleget, ezért az okirat e mondata tartalmilag nem felelt meg a valóságnak, a vételár felperes által az alperesnek való megfizetését nem bizonyítja. Nyilvánvalóan nem az okirat felmutatásával igazolta **T. Z.**, hogy a vételár átvételére jogosult, az ezzel kapcsolatos fellebbezésbeli fejtegetés azonban az előzőekben kifejtettekre figyelemmel irreleváns.

Az elsőfokú bíróság nem tévedett, amikor nem adott helyt az alperes bizonyítási indítványának, s nem hallgatta meg tanúként az adásvételi szerződést készítő, ellenjegyző Dr. **E. Cs.-t**. A bizonyítási indítvány mellőzésének indokaival az ítélet tábla egyetért.

A megyei bíróság helytállóan állapította meg, hogy az érvénytelenség jogkövetkezménye a Ptk. 237. § (1) bekezdése értelmében az eredeti állapot helyreállítása. Ez adott esetben azt jelenti egyrészt, hogy az ingatlan tulajdonjoga visszakerül az eladó nevére. Erről a Nyíregyházi Városi Bíróság a P.21.413/2005/36. számú ítéletében az egész szerződésláncolat tekintetében rendelkezett, ezért e perben az eredeti állapot helyreállítása körében csak a másik fél szolgáltatásának visszaadásáról kellett dönten.

Ennek jogalapjaként azonban tévesen jelölte meg a megyei bíróság a Ptk. 237. § (1) bekezdése mellett a PK. 32. számú állásfoglalást.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 1. pontja szerint ugyanis a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma a PK. 32. számú állásfoglalását meghaladottnak tekinti.

Az 1/2010. PK vélemény 9. pontja szerint a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma úgy foglalt állást, hogy a kamat, illetve a használati díj az eredeti állapot helyreállítása körén kívül eső olyan járulékos igények, amelyek a visszatérítendő pénz, illetve dologszolgáltatás adott időtartamon keresztül történt birtoklásán és használatán, mint többlettényállási elemek alapulnak. A vélemény 10. pontja szerint az egymás egyenértékű szolgáltatásait kölcsönösen használó felek egyike sem kötelezhető a másik javára használati díj, illetve kamat megfizetésére, amíg a szerződés érvénytelenségét a bíróság ítélettel meg nem állapítja. A másik fél szolgáltatását egyoldalúan használó fél - ilyen kérelemre - kamat, illetve használati díj megfizetésére köteles.

Az állásfoglalás 9. és 10. pontjának magyarázataként a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma kifejtette, hogy „a használati díj a teljesített dologszolgáltatás másik fél által - a szerződés érvénytelensége folytán jogalap nélkül - történő birtoklásának és használatának az ellenértéke, a kamat pedig ilyen értelemben szintén nem más, mint a visszajáró pénzszolgáltatás „használati díja”. Nem késedelmi kamatról, hanem ún. egyenértékű kamatról van tehát szó. A kamat és a használati díj - mint a teljesített pénz, illetve dologszolgáltatás használatának ellenértéke - dogmatikai alapja tehát nem a késedelem (mint ahogy azt a PK. 32. számú állásfoglalás felfogja), hanem a jogalap nélküli birtoklás: az érvénytelen szerződés alapján történt teljesítés következtében a fél jogalap nélkül birtokolja és használja a másik fél szolgáltatását. Elszámolásuk dogmatikai alapja pedig a jogalap nélküli gazdagodás: a fél a szerződés érvénytelensége folytán jogalap nélkül birtokol és használt szolgáltatás használatával jogalap nélkül gazdagodna. A kifejtettekből következően az érvénytelen szerződés alapján a másik fél által teljesített szolgáltatást birtokló és használó fél jogi helyzetére a jogalap nélküli birtoklás szabályait kell megfelelően alkalmazni (Ptk. 363. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 195. §). A jogalap nélküli birtoklás szabályai jóhiszemű- és rosszhiszemű birtoklás között különböztetnek. E szabályoknak a kamat és használati díj iránti igényekre vonatkozó „megfelelő” alkalmazásánál figyelemmel kell lenni arra, hogy a Ptk. 195. § rendelkezései

arra az esetre irányadóak, amikor csak az egyik fél birtokolja jogalap nélkül a másik szolgáltatását, ezzel szemben az érvénytelenségi perben az eredeti állapot helyreállítása során mindkét fél jogalap nélküli birtokosnak minősül a másik fél szolgáltatása tekintetében. A szerződés érvénytelenségéről a bíróság dönt, így az egymás egyenértékű szolgáltatásait kölcsönösen használó felek a jogvita eldöntéséig - az érvénytelenség okától függetlenül - jóhiszemű jogalap nélküli birtokosoknak tekintendők. Ebből következően a felek a jogerős bírósági döntéssel előírt egyidejű visszaszolgáltatási kötelezettségük időpontjáig, vagyis a teljesítési határidő lejártáig a kölcsönösen birtokolt szolgáltatások hasznáival egymással szemben nem kötelesek elszámolni. Ez a tétel a jogi értelemben véve egyenértékű szolgáltatások kölcsönös használata esetére vonatkozik. Ha azonban az érvénytelenség oka éppen az egyenértékűség hiányában áll vagy az érvénytelen szerződés ingyenes, akkor a szolgáltatások kölcsönös használata nem kompenzálja egymást. A másik fél szolgáltatását egyoldalúan használó fél tudja, hogy ő maga még nem teljesítette a saját szolgáltatását, ezért az ő jogi helyzete a rosszhiszemű jogalap nélküli birtokoséval analóg és ezért ő a másik fél kérelmére a Ptk. 195. § (3) bekezdése értelmében kamat, illetve használati díj megfizetésére köteles."

A perbeli esetben a felperes szolgáltatása a vételár megfizetése volt, amelynek a szerződéskötés napján eleget tett, ezzel szemben az alperes szolgáltatása az ingatlan tulajdonjogának, egyszersmind birtoklási jogának átadása volt, melynek nem vitásan sohasem tett eleget. Emiatt a felperes az alperes szolgáltatását - az ingatlant - használni nem tudta, azaz a szolgáltatások között egyenértékűség nem állott fenn. Ebből következően pedig az alperes a felperestől átvett vételár után kamat fizetésére is köteles.

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

A fellebbezés eredménytelennek bizonyult, ezért az alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes részére fellebbezési eljárási költség megfizetésére. E címen az ítéletábra a felperes képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése, valamint 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg.

A le nem rótt fellebbezési illeték $\frac{3}{4}$ részét az alaptalanul fellebbező alperes köteles az állam javára megtéríteni a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján, míg $\frac{1}{4}$ részét az alperes 25 %-os költségmentességére tekintettel ugyanezen rendelet 14. §-a értelmében az állam viseli.

Az ítéletábra a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján bírálta el tárgyaláson kívül.

D e b r e c e n, 2012. január 16.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottília s.k. bíró

A kiadmány hitelűl:

- kiadó -