

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.21 173/2010/12.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Grespik László ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a dr. Gálosi Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Gálosi Vera ügyvéd által képviselt I.r. és a Izeli Ügyvédi Iroda ügyintéző: Csapainé dr. Izeli Szilvia ügyvéd által képviselt II.r. alperes ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Csongrád Megyei Bíróságnál 1.P.20 039/2007. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Szegedi Ítéltábla Pf.II.20 004/2008/3. számú ítéletével és 11. sorszámú kiegészítő ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperesek részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2011. évi április hó 5. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak külön felhívásra 1.914.000 (egymillió-kilencszáztizennégyezer) forint felülvizsgálati illetéket, továbbá tizenöt napon belül az I.r. alperesnek 200.000 (kétszázezer), a II.r. alperesnek 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

Az I.r. alperes korábbi tulajdonosa F. I., valamint a felperesek jogelődje F. Z. baráti, családi kapcsolatban álltak. Az ingatlanforgalmazással foglalkozó I.r. alperesi gazdasági társaság, amelynek neve akkor W. Vendéglátó és Kereskedelmi Kft. volt, valamint a II.r. alperes, mint hitelintézet között 1996. december 3-án hitelszerződés jött létre, amely szerint a II.r. alperes 5 000 000 ATS összegű hitelt nyújtott az I.r. alperesnek.

1996. december 20-án a felperesek, illetve jogelődjük és az I.r. alperes több adásvételi szerződést kötöttek egymással, többek között ekkor jött létre a II.r. felperes, mint eladó és az I.r. alperes, mint vevő között a B.-i K. u. 36. szám alatti, zártkertben lévő ingatlan 620/8602 tulajdoni hányadára a szerződés 3 900 000 forint vételár meghatározásával, valamint a M.-i V. u. 20. szám alatti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés 4 000 000 forint vételár ellenében. E szerződésekben az eladó a vételár átvételét elismerte és hozzájárult a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

Az I.r. alperes 1997. október 31. napján megvásárolta a felperesi jogelődtől a Sz.-i T. u. 29/A. szám alatti ingatlan 2/4 tulajdoni hányadát 24 000 000 forint vételárért. Az I.r. alperes a vételárat az eladó számlájára utalta át a szerződéskötés napján, ahonnan azt a felperesi jogelőd 1997. november 14. napján felvette.

Az említett három ingatlanra az I.-II.r. alperesek között 1998 folyamán jelzálogjog szerződések jöttek létre, amelyek alapján a II.r. alperes jelzálogjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A felperesek és jogelődjük, valamint az I.r. alperes 2001. április 18-án írásban nyilatkoztak arról, hogy a létrejött szerződéseket érvényesnek tekintik, ennek során egy a perrel nem érintett ingatlant az I.r. felperes vissza kíván vásárolni 11 000 000 forint vételár ellenében. Ezen okiratban rögzítették a felek azt is, hogy sem az adásvételi szerződésekkel, sem az ingatlanokkal kapcsolatban egymással szemben további követelésük nincs. Az említett szándéknyilatkozat alapján a visszavásárlás az eladási áron megtörtént.

A felperesek többször módosított keresetükben a három perbeli ingatlanra vonatkozóan megkötött adásvételi szerződések érvénytelenségének a megállapítását kérték az eredeti állapot helyreállításával oly módon, hogy a II.r. alperes jelzálogjoga is törlésre kerüljön. E tekintetben a II.r. alperessel szemben tűrésre kötelezés iránti kérelmet is előterjesztettek. Előadták, hogy a szerződéstköző felek szándéka nem irányult az ingatlanok tulajdonjogának átruházására, a szerződéskötésre kizárólag azért került sor, hogy az I.r. alperes a II.r. alperessel megkötött kölcsönszerződéséhez megfelelő ingatlanfedezetet tudjon felmutatni. A létrejött adásvételi szerződések tehát színlelték voltak, amit az is bizonyít, hogy vételárfizetés ténylegesen nem történt. A felperesek hivatkoztak még a létrejött szerződések jogszabályba, illetve jóerkölcsbe ütközésére is.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy semmisségi okok nem állnak fenn, a színleltetés sem állapítható meg, mivel az I.r. alperes célja a tulajdonjog megszerzése volt, amelyet bizonyít a vételár kifizetése is. A hitelszerződés megkötésére korábban került sor, mint a perbeli ingatlanok adásvételére, majd később történt csak meg a fedezetül adásuk. Ezért fel sem merülhetett, hogy kizárólag fedezeti céllal kívánta volna azokat megszerezni az I.r. alperes. Az alperesek utaltak arra, hogy a hitelképesség növelési célzat miatt sem minősülne a szerződések színleltnek. Az alperesek hivatkoztak arra is, hogy a felek a 2001. április 18-i nyilatkozatukkal az adásvételi szerződéseket megerősítették. A II.r. alperes emellett azzal védekezett, hogy jelzálogjogát jóhiszeműen, ellenérték fejében szerezte meg, így az eredeti állapot helyreállítására az ő vonatkozásában akkor sem lenne mód, ha megállapítható lenne a perbeli szerződések érvénytelensége.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Ítéletének indokolásában hivatkozott arra, hogy a színlelt szerződés létrejöttének megállapításához az szükséges, hogy egyik fél szerződési akarata se irányuljon adásvételi szerződés megkötésére. Az az indok, hogy az I.r. alperes az adásvétellel a hitelképességét kívánta növelni, éppen azt támasztja alá, hogy az I.r. alperes célja a tulajdonjog megszerzésére irányult.

Az elsőfokú bíróság nem látta bizonyítotttnak, hogy a felperesek a vételárat nem kapták meg. A bíróság szerint ebben a körben a bizonyítási teher a felperesekre hárult. A vételár kifizetését két szerződés esetében az eladó a szerződésben igazolta, a harmadik esetben pedig átutalással került sor a vételárfizetésre, amely összeget a hitelintézettől az eladó maga vett fel. Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a szerződés esetleges nem teljesítése sem vezet a szerződés érvénytelenségére, annak más jogkövetkezményei vannak. Az elsőfokú bíróság elutasította a felpereseknek az érvénytelenség körében előadott egyéb kereseti kérelmeit is.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperesek nyújtottak be fellebbezést. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet elutasító, valamint a perköltség megfizetésére vonatkozó rendelkezését helybenhagyta, kiegészítő ítéletében rendelkezett a le nem rótt illeték viseléséről. A másodfokú bíróság a felperesek által előadott eljárási szabálysértésekkel kapcsolatban kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság olyan eljárási szabálysértést, amely az ítélet hatályon kívül helyezését indokolta volna, nem követett el. A felperesek által előterjesztett bizonyítási indítványok mellőzése jogszerű volt, mert azok az ügy eldöntése szempontjából lényegtelen körülményekre irányultak. Nincs jelentősége a felperesi jogelőd

bankszámla számai esetleges eltérésének sem, mivel az I.r. felperes személyes meghallgatása igazolta, hogy a felperesi jogelőd két különböző bankszámlával is rendelkezhetett. Az I.r. felperes ebben a körben a jegyzőkönyv kijavítását a Pp.-ben előírt határidőben nem kérte. Tény, hogy a felperesi jogelőd vette fel az átutalt 24 000 000 forintot a számlájáról tizennégy nappal később. Az ügy eldöntése szempontjából irreleváns, hogy a gazdasági társaság a kifizetést az éves beszámolójában szerepeltette-e és nincs szükség igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény beszerzésére sem. F. I. és F. K. tanúkénti meghallgatásának mellőzésével kapcsolatban a másodfokú bíróság kifejtette, hogy a meghallgatásuktól eredmény nem volt várható. A tanuknak a felperesekkel ellentétes érdekeik vannak, emellett az is megállapítható volt, hogy a per utolsó tárgyalásán az I.r. felperes a korábbi bizonyítási indítványait már nem tartotta fenn.

A felperesek által érvényesített érvénytelenségi jogcímekkel kapcsolatban a másodfokú bíróság kifejtette, hogy a Ptk. 207. § (4) bekezdésében (jelenleg (6) bekezdés) foglaltak szerint a szerződés színlelt volta nem állapítható meg. A felek titkos fenntartása, vagy rejtett indoka pedig nem vezet a szerződés érvénytelenségére a Ptk. 207. § (3) bekezdése (jelenleg (5) bekezdés) értelmében. Miután az I.r. alperesnek a Ptk. 112. §-ának (1) bekezdésében rögzített jogosultsága keletkezett az ingatlanra, azt a hitelezőjének, a II.r. alperesnek biztosítékul adhatta.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint nincs jelentősége annak, hogy az ingatlanok az I.r. alperes részére „tényleges átadásra” nem kerültek. A Ptk. 117. § (2) bekezdése kizárólag ingókra vonatkozik, ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen, vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. A tulajdonosnak az új tulajdonos ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez kiadott engedélye feleltethető meg az átadásnak. Ez a feltétel az ügyben teljesült. A másodfokú bíróság sem találta megalapozottnak a felpereseknek a szerződések jogszabályba ütközésére, illetve a jóérkölcsebe ütközésére való hivatkozását. A másodfokú bíróság utalt arra, hogy ezen felhozott okok kapcsán a felperesek lényegében ki sem fejtették jogi álláspontjukat, még csak tényelődást sem tettek.

A másodfokú bíróság szerint az adásvételi szerződések esetleges érvénytelensége esetén sem lenne mód az eredeti állapot helyreállítására, mert a II.r. alperes jelzálogjog jogosultságát jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerezte meg, és ezt a felperesek sem tették vitássá. A II.r. alperest, mint további jogszerzőt védi az Inyvtv. szabályozása, amely időbeli korlátot állít a törlési kereset megindítására a

további jóhiszemű jogszerzők vonatkozásában. A jelen perben megállapítható, hogy az Inytv. 63. § (2) bekezdésében foglalt három éves jogvesztő határidő eltelt, amikor a felperesek a törlési keresetüket előterjesztették.

A jogerős ítélettel szemben a felperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az ügyben eljáró elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték. Másodlagosan a jogerős ítélet megváltoztatását és a kereseti kérelemnek megfelelő ítélet meghozatalát kérték az adásvételi szerződések érvénytelenségének a megállapításával és az eredeti állapot helyreállításával. A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben megismételték, hogy a szerződő felek akarata nem irányult adásvételi szerződés megkötésére. Ebben a körben a bizonyítási eljárás lefolytatása nem volt megfelelő, ezért szükséges az új eljárás.

A felperesek álláspontja szerint az, hogy a jogelődjük két számlával is rendelkezhetett, csak feltételezés. Ugyanakkor a felperesek állítását igazolja, hogy az ingatlanok tényleges birtokbaadása nem történt meg, illetve az is, hogy a K. u. 36. szám alatti ingatlan tulajdonjogának megszerzésére tekintettel folyósított 17 000 000 forint hitelt az I.r. alperes részére a II.r. alperes. Ez is bizonyítja, hogy a tulajdonjog átruházása csak a hitelfelvételhez volt szükséges, a szerződés színlelt volt.

A felperesek szerint jogszabálysértő a jogerős ítélet, mert a bíróság nem adott helyt a bizonyítási indítványoknak, nem rendelte el a felmerült új tények tisztázását. Különösen jogszabálysértő amiatt, hogy a bíróság mellőzte F. I. és leánya tanúkénti meghallgatását. A lefolytatott bizonyítás alátámasztotta volna, hogy az I.r. alperes cég el volt adósodva, éppen ezért hitelfedezet biztosítása érdekében, ellenérték nélkül jutott a felperesi ingatlanokhoz. Teljesen életszerűtlen az az ítéleti megállapítás, hogy az I.r. alperesnek volt pénze az ingatlanok megvételére, ugyanakkor mégis hitelre szorult. A felek között az volt a szóbeli megállapodás, hogy ha a hitel visszafizetése megtörténik, az ingatlanok tulajdonjogát visszavezetik az eladóra. Az I.r. alperes egyetlen, perben nem szereplő ingatlan tulajdonjogát valóban visszaadta, éppen a tényleges vételárfizetés meg nem történte miatti kompenzációképpen. Ez nem megerősíti az érvénytelen adásvételi szerződések létrejöttét, hanem azt támasztja alá, hogy nem történt a többi esetben sem adásvétel. A felperesi jogelődnek az I.r. alperes tulajdonosával való baráti kapcsolata, illetve a leányával való érzelmi viszonya miatt maradt el hosszabb ideig a perindítás, mert a jogelőd bízott abban, hogy peren kívül meg tudják oldani az ügyet.

A I.-II.r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték. A II.r. alperes előadta, hogy a sz.-i és m.-i perbeli ingatlanokat az I.r. alperes elleni felszámolási eljárásban értékesítették jóhiszemű harmadik személyek részére és ezzel egyidejűleg a II.r. alperes jelzálogjoga törlésre került.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Helytállóan foglalták el a bíróságok azt az álláspontot, hogy a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy a perbeli ingatlanok vonatkozásában a felek között nem jött létre ténylegesen adásvételi szerződés, a szerződések színlelték voltak, illetve, hogy az I.r. alperes részéről nem történt meg a perbeli ingatlanok vételárának a kifizetése. A peradatokból megállapítható, hogy az I.r. alperesi cég tulajdonosa, valamint a felperesi család, különösen a felperesek jogelődje között szoros kapcsolat állt fenn, amely kiterjedt a magánéletre és az üzleti életre is. Az I.r. alperes tulajdonosa, illetve a felperesi jogelőd közös cégeket hoztak létre, egymással kölcsönösen, folyamatosan elszámolási viszonyban álltak. Az I.r. felperes maga említette (22174/2004/16.sz. beadvány), hogy a fia, a felperesi jogelőd anyagi gondokkal küzdött ilyen esetben még költőpénzzel is ő látta el a fiát. Mindez inkább arra utal, hogy sor kerülhetett az ingatlanok tényleges értékesítésére. Emellett szól az is, hogy a perbeli ügyletek 1996. és 1997. évben jöttek létre, a felperesi jogelőd mégis csak mintegy hét évvel később, 2004-ben indított pert a szerződések érvénytelenségének a megállapítása iránt. Ekkor sem színleltségre, hanem feltűnő értékaránytalanságra hivatkozott és ennek kapcsán kérte az eredeti állapot helyreállítását. A színleltségre alapított kereseti kérelem előterjesztésére a felperesek részéről csak 2006-ban került sor.

Az eltelt hosszú idő értelemszerűen megnöveli a bizonyítás nehézségeit, amelyet tovább nehezít a felek közötti baráti, családi, gazdasági kapcsolat fennállása is. Mindezekre figyelemmel ma már nem rekonstruálható az adásvételi szerződések megkötésére vonatkozó körülmények háttere. A bizonyítási teher azonban a kifejtettek alapján ebben a körben a felpereseket terheli, és nekik kell viselni a bizonyítatlanság jogkövetkezményeit is.

A kifejtettek alapján a Legfelsőbb Bíróság a rendelkezésre álló okiratok alapján hozhatta csak meg döntését. A Pp. 196. § (1) bekezdése szerint a magánokirat az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta, vagy magára kötelezőnek ismerte el feltéve, ha a törvényben felsorolt

feltételek valamelyike fennáll. Az adásvételi szerződést tartalmazó teljes bizonyítóerejű magánokiratok szerint a felek között adásvételi szerződés jött létre. A szerződési akaratot, az átruházás szándékát a felek 2001. április 18-án újabb okiratban erősítették meg, amelyben kijelentették, hogy a szerződésekben foglaltakat változatlanul kötelezőnek tartják magukra nézve. Még ezt megelőzően 1997-ben, a m.-i ingatlan vonatkozásában a II.r. felperes a földhivatali bejegyzéshez szükséges kijavító nyilatkozatot is aláírta. Helytállón utalt tehát az I.r. alperes arra, hogy a felek közötti szerződések létrejöttéhez a szükséges szerződési akarat megvolt és ezt a felek később is megerősítették. Egyetért tehát a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet azon megállapításával, hogy a felperesek nem tudták azt bizonyítani, miszerint a szerződések a Ptk. 207. § (4) bekezdésében (jelenleg (6) bekezdése) foglaltak szerint színlelték lettek volna.

A felperesek legfőbb érve a színleltség mellett az volt, hogy nem történt meg a vételár kifizetése. Ezzel szemben a peres iratok alapján megállapítható, hogy az 1996-ban megkötött két szerződés esetében az eladó a vételár felvételét a szerződésben nyugtatta és a szerződés alapján megtörtént az új tulajdonos ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is. A sz.-i ingatlan vonatkozásában pedig az I.r. alperes igazolta a vételár átutalásának tényét és az iratok között elfekszik a felperesi jogelőd bankjának azon igazolása, miszerint a felperesi jogelőd saját maga vette fel a vételárként átutalt 24 000 000 forintot. Az ügyben annak nincs jelentősége, hogy a felperesi jogelőd ezt esetleg az I.r. alperes érdekkörébe tartozó körben továbbutalta, miután ennek a továbbutalásnak az indokát - a felperesi jogelőd halála miatt is - ma már nem lehet megállapítani. A kifejtettek alapján az eljáró bíróságok jogszerűen állapították meg, hogy a megkötött adásvételi szerződések ténylegesen teljesezésbe is mentek.

A felperesek arra is hivatkoztak a szerződések színleltségének megállapíthatósága érdekében, hogy az I.r. alperes ingatlanfedezetet kívánt szolgáltatni a II.r. alperesnek és a szerződéskötésekre kizárólag ennek érdekében került sor. A peradatokból ugyanakkor megállapítható, hogy az I.-II.r. alperesek között a hitelszerződés már 1996. december 3-án létrejött, ezzel szemben 1996. december 20-án, illetve 1997. október 31-én került csak sor a perbeli adásvételi szerződések megkötésére. A II.r. alperes jelzálogjogát a perbeli ingatlanokra csak 1998-ban jegyezték be, tehát az I.r. alperes csak később biztosította ezeket az ingatlanokat fedezetül a II.r. alperes részére, korábban más ingatlanok voltak a fedezeti ingatlanok. Ebből következően nem állapítható meg az, hogy az ingatlanok átruházására az I.r. alperes hitele fedezetének megteremtése érdekében került volna csak sor. Helytállón utal emellett a jogerős ítélet arra is, hogy a felek

esetleges ilyen célja vagy fenntartása sem érinti a szerződések érvényességét.

A Legfelsőbb Bíróság egyetért azzal a jogerős ítéleti állásponttal is, hogy a felperesek által megjelölt tanúk kihallgatásától a tényállás felderítése nem volt várható. A Pp. 3. § (4) bekezdése értelmében a bíróság a bizonyítási indítványhoz, illetve a bizonyítást elrendelő határozatához nincs kötve. A bíróság mellőzi a bizonyítás elrendelését, ha az a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelen. Emellett megállapítható az is, hogy az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztése előtt az I.r. felperes kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy további bizonyítási indítványa nincs.

A kifejtettek alapján a Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (3) bekezdésében foglaltak szerint hatályában fenntartotta.

A felperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a felperesek a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint egyetemlegesen kötelesek megfizetni az I.-II.r. alpereseknek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeit. Ennek összegét a Legfelsőbb Bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján - az ügyvédi munkával arányban állóan - határozta meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

A felperesek a felülvizsgálati eljárásban illetékeljegyzési joggal rendelkeztek, pervesztességükre tekintettel kötelesek megfizetni az államnak külön felhívásra a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2011. április 5.

. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk.
előadó bíró, dr. Puskás Péter sk. bíró.

A kiadmány hitelül:

bíróági írnok