

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Csanádi Márk Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Csanádi Márk ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Szemes Marianna pártfogó ügyvéd képviselt I. r. és II. r. alperesek ellen ingatlan kiürítése és szerződés megszűnésének megállapítása iránt a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróságon 8.P.IV.23.280/2007. szám alatt megindított és a Fővárosi Bíróság 42.Pf.632.508/2010/3. számú ítéletével befejezett perében az alperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Megállapítja, hogy az alperesek pártfogó ügyvédjének díját teljes egészében az alperesek viselik.

A le nem rótt felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s:

Az I. r. alperes tulajdonában állt 74123/0/A/4. hrsz. alatti ingatlant jelentős hitelek terheltek, ezért az I. r. alperes ellen folyamatban lévő végrehajtási eljárás során annak árverését tűzték ki. Az I. r. alperes az árverés elkerülése érdekében a felperessel vette fel a kapcsolatot. Az I. r. alperes - megállapodásuk alapján - 2006. szeptember 26-án 5.500.000 forint vételáron eladta az ingatlant a felperesnek. A felperes a vételárból 2006. szeptember 22-én kifizetett 2.000.000 forintot az I. r. alperesnek azzal, hogy a további 3.500.000 forint vételárból fogja rendezni az ingatlan terheit. A felek az ingatlanra az eladó javára a vételárral azonos áron 2006. november 26. napjáig visszavásárlási jogot biztosítottak és megállapodtak abban is, hogy ha az I. r. alperes ezzel a jogával nem él, ezen a napon köteles az ingatlant a felperes birtokába bocsátani.

A szerződés alapján a felperes 3.250.000 forintot fizetett ki a hitelezőknek. Az I. r. alperes nem tudott élni visszavásárlási jogával, de az ingatlanra lánya, a II. r. alperes jelentkezett vevőként. A felperes a 2007. április 20-án kelt adásvételi szerződéssel az ingatlant 6.000.000 forintért eladta a II. r.

alperesnek, aki azonban a vételárat nem tudta kifizetni, ezért a felperes végül 2007. június 5-én elállt a szerződéstől. A szerződés alapján a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye került bejegyzésre a II. r. alperes javára az ingatlannyilvántartásba.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket az ingatlan kiürítésére és birtokba adására. Kérte továbbá annak megállapítását, hogy a II. r. alperessel kötött szerződése az elállása folytán megszűnt és kérte törölni ezért az ingatlannyilvántartásból a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy az I. r. alperes a felperessel ténylegesen kölcsönszerződést kötött, ezért az adásvételi szerződés semmis. A felperes az ingatlant csak tehermentesítette, a további 2.000.000 forint vételárat azonban nem fizette ki, míg a II. r. alperes időközben 1.600.000 forintot teljesített a felperes részére.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes és az I. r. alperes között 2006. szeptember 26-án megkötött adásvételi szerződés érvénytelen. Kötelezte az I. r. alperest, hogy fizessen meg a felperes részére 5.250.000 forintot. Az ítéletet 2.600.000 forint tőke vonatkozásában előzetesen végrehajthatóvá nyilvánította. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a földhivatalt a felperes tulajdonjoga törlése, az I. r. alperes tulajdonjoga visszajegyzése, valamint a II. r. alperes javára bejegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye törlése végett. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította. Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit pedig helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a felperes és az I. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés színlelt, mert a felek szándéka nem irányult a tulajdonjog átruházására, a vételár pedig a felperes által nyújtott kölcsönnel és annak járulékaival volt azonos. A felperes és az I. r. alperes között ténylegesen kölcsönszerződés jött létre, ezért az adásvételi szerződés érvénytelensége volt megállapítható így az eredeti állapot helyreállításának volt helye. Köteles tehát az I. r. alperes a felperes által a tehermentesítésre kifizetett 3.250.000 forint, és az átadott 2.000.000 forint visszafizetésére.

Teljes bizonyító erejű magánokirat igazolta ugyanis azt, hogy az I. r. alperes a 2.000.000 forintot a felperestől megkapta. Az okirat bizonyító erejének a megdöntéséhez pedig a II. r. alperes lányának és élettársának a vallomása nem volt elegendő. A felperes könyvelési adatai, az adóhatóság részére benyújtott iratai nem

alkalmasak a pénz kifizetése tényének megkérdőjelezésére.

Nem bizonyították az alperesek azt sem, hogy 1.600.000 forint visszafizetésre került volna a felperesnek. Az ügy körülményei és a felek viszonya folytán életszerűtlen az, hogy ekkora összeget átvételi elismervény nélkül adtak volna át. A II. r. alperes által a felperessel az állítólagos fizetést követően kötött adásvételi szerződésben pedig utalás sem volt ezekre az összegekre, és az okirat szerkesztő ügyvéd sem hallott azokról. Az, ha az alperesek bizonyítani tudták volna, hogy más személyek ebben az időszakban ilyen összegű kölcsönöket nyújtottak részükre, szintén nem tudná igazolni ennek a felperes részére történt kifizetését. Tekintettel arra, hogy a felperes az ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg, a kiürítés iránti keresete nem volt megalapozott.

A jogerős ítélettel szemben az alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték annak az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság új eljárásra, és új határozat hozatalára utasítását.

Kérelmükben előadták, hogy tévesen került megállapításra az előzetesen végrehajtható tartozás összege, mert csak 1.650.000 forint tartozást ismertek el.

A jogerős ítélet figyelmen kívül hagyta azt, hogy ha az adásvételi szerződés fiktív volt, akkor miért felelt meg a valóságnak az, hogy az alperesek 2.000.000 forinttal nagyobb összegű kölcsönt kaptak. A felperes csak 3.250.000 forintot fizetett és nem bizonyította a további 2.000.000 forint kifizetését, az erről szóló igazolás a kölcsönösszeg átadásának bizonyítására nem volt alkalmas. A felperes kiadási pénztárbizonylattal vagy banki átutalásról szóló igazolással nem rendelkezett, bizonyítani semmit sem tudott.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A Pp. 275. §-ának (2) bekezdése szerint a Legfelsőbb Bíróság a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül. Ebben a körben a jogerős ítélet a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helyesen állapította meg és helyesek az abból levont jogi következtetései is. A felperes nem élt fellebbezéssel, a továbbiakban nem vitatta a szerződés semmisségét, ezért a Legfelsőbb Bíróságnak abból kellett kiindulnia, hogy a felperes és az I. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen, ezért az eredeti állapotot kell helyreállítani.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében a 2.000.000 forint felperes által történt kifizetése körében megállapított tényállást vitatta. A felülvizsgálati eljárás során azonban általában nincs

helye felülmérlegelésnek, a bizonyítékok ismételt egybevetésének és értékelésének. Erre csak a tényállás feltáratlan volta, vagy a mérlegelés körébe vont bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen, iratellenes, vagy logikai ellentmondásokat tartalmazó értékelése adhat alapot.

A felperes a Pp. 196. §-a (1) bekezdésének b) illetve e) pontjának megfelelő, két, teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolta a 2.000.000 forint vételár I. r. alperes részére történt kifizetését. Az I. r. alperes az eljárás során a 2006. szeptember 22-i átvételi elismervényen és a 2006. szeptember 26-án kelt adásvételi szerződésen szereplő aláírásának valódiságát nem vitatta. Mindkét okiraton elismerte és nyugtázta a 2.000.000 forint átvételét, amit az első okiraton két hozzátartozója tanúsított, míg a másodikon a szerződést ellenjegyző ügyvéd.

Teljességgel iratellenes tehát az alperesek azon állítása, amely szerint a felperes nem igazolta a pénz átadását. A teljes bizonyító erejű magánokirat bizonyító ereje - a Pp. 196-ának (1) bekezdése szerint - éppen abban áll, hogy az ellenkező bizonyításáig minden további bizonyítási eszköz nélkül alkalmas az abban foglaltak valódiságának igazolására. Az alperesek az okiratokban foglaltak ellenkezőjét semmivel sem tudták igazolni - pusztá állításuk bizonyítékként nem értékelhető - ezért felesleges lett volna a felperestől további bizonylatok megkövetelése. A kifejtettek értelmében egyébként az aggálytalan okirat bizonyító erejét a bizonylatok hiánya sem kérdőjelezhetné meg.

A jogerős ítélet megállapítása szerint a színlelt adásvételi szerződés kölcsönszerződést leplezett, a szerződések aláírásával a felek között kölcsönügylet jött létre. Ennek az volt a tartalma, hogy az okiratoknak, illetve a bizonyítékoknak megfelelően a felperes 5.500.000 forint kölcsönt nyújtott az I. r. alperesnek, amelyből végül 5.250 000 forintot fizetett meg. Az a körülmény, hogy az adásvételi szerződést színleltnek minősítették, nem tette meg nem történetté azt, hogy az I. r. alperes két alkalommal is elismerte a felperestől 2.000.000 forint átvételét. Ennek megfelelően a jogerős ítélet által megállapított tényállás nem volt iratellenes, okszerűtlen következtetéseket sem tartalmazott és a bizonyítékok mérlegelése nem állt ellentétben Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglaltakkal.

Jelenleg már a teljes jogerős ítélet végrehajtható, így nincs jelentősége annak, hogy tévesen döntött-e az elsőfokú bíróság az ítélet előzetesen végrehajtható része felől. Ezt a kérdést az alperesek az elsőfokú bíróság ítélete elleni fellebbezésben sérelmezhatték, az ügy jelenlegi szakaszában ebből eredően az alperesekre nézve kedvezőbb döntés nem születhet. Az elsőfokú bíróság az esetleges tévedésével sem valósított meg ugyanis olyan

jellegű jogszabálysértést, amely a határozat hatályon kívül helyezéséhez vezethetne.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtetteknek megfelelően - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperesek pártfogó ügyvédje díjának tekintetében a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 87. §-ának (2) bekezdése alapján a díj összegének megállapítása nélkül határozta meg a költség viselésének arányát és azt, hogy annak viselésére a Pp. 270. §-a szerint irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperesek kötelesek.

Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperesek személyes költségmentességére tekintettel a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a Pp. 270. §-a szerint alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

A felperes ellenkérelmet nem terjesztett elő, így a felülvizsgálati eljárás során felszámítható költsége nem volt, ezért arról a Legfelsőbb Bíróság nem rendelkezett.

Budapest, 2011. július 5.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő