

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Babos Éva pártfogó ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek, az elsőfokú eljárásban a ügygondnok által képviselt I. rendű, dr. Szűcs A. Gábor által képviselt II. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében, a Fővárosi Bíróság 2011. szeptember 23. napján kelt 63.P.24.332/2006/104. számú ítélete ellen, a II. rendű alperes részéről 105. és 107. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a keresetet elutasítja.

Kötelezi az I. és II. r. felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a II. r. alperesnek 15 nap alatt 100.000 (százezer) forint + ÁFA, továbbá 360.000 (háromszázhatvanezer) forint mértékű együttes első és másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 420.000 (négy százhuszezer) forint kereseti illetéket, továbbá 3.200 (háromezer-kettő száz) forint tanúdíjat az állam viseli.

Dr. Babos Éva ügyvéd együttes első és másodfokú pártfogó ügyvédi díját 18.000 (tizennyolcezer) forintban állapítja meg.

Az elsőfokú bíróság útján megkeresi a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatalát, hogy ellátmánya terhére utaljon ki Dr. Babos Éva ügyvéd részére 18.000 (tizennyolcezer) forint pártfogó ügyvédi díjat.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperesek kereseti kérelmükben az I. rendű alperessel 2006. március 27. napján a hatvani 3616/3 helyrajzi számú, természetben számú ingatlanuk vonatkozásában megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása mellett a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését kérték. Az I. alperest, valamint a II. rendű alperest - aki az I. rendű alperestől a 2008. április 29-én kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a fent körülírt ingatlant - ennek türéseire kérték kötelezni. Kérelmük indokául előadták, hogy az adásvételi szerződésük színlelt szerződés, ingatlanuk tulajdonjogát az I. rendű alperesre valójában átruházni nem kívánták, a szerződés aláírására kizárólag kölcsön felvétele reményében került sor, azonban az I. rendű alperes az ígért kölcsönt nem folyósította. Előadásuk szerint az adásvételi szerződésben foglaltakkal ellentétben az I. rendű alperes az ingatlan vételárát nem fizette meg. Elismerték, hogy az ingatlan terheit az I. rendű alperes helyettük megfizette, és a terhek törlése érdekében a földhivatalnál eljár. Állították, hogy az adásvételi szerződéssel egyidejűleg 4.000.000 forint erejéig kölcsönszerződést is kötöttek.

Az I. és II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték, állítva, hogy a 2006. március 27. napján kelt adásvételi szerződés érvényes, az abban foglaltak megfelelnek a valóságnak.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével megkereste aKörzeti Földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően eredeti állapot helyreállítása címén törölje az I. rendű alperes javára 1/1 tulajdoni hányadban a helyrajzi számú, természetben: szám alatt található ingatlanra bejegyzett tulajdonjogot és jegyezze vissza az I. rendű felperes ? arányú tulajdonjogát, valamint a II. rendű felperes, ? arányú tulajdonjogát. Az elsőfokú bíróság az I. és II. rendű alperest a törlés tülésére kötelezte. Döntött a perköltség viselése tárgyában is.

Az elsőfokú bíróság az eljárás adatai alapján megállapította, hogy a felperesek és az I. rendű alperes között két különálló szerződés jött létre: egy kölcsönszerződés 2.642.045 forint összegben, és a kölcsön visszafizetését és a felperesek által felvenni kívánt további hitel fedezetét biztosító ingatlan adásvételi szerződés. Az ítélet szerint a felperesek által hivatkozott 4.000.000 forint kölcsönösszegből az I. rendű alperes a felperesi tartozások rendezésére mindösszesen 2.642.045 forintot teljesített; a kölcsönszerződés pontos tartalmát a per adatai alapján, okirat és az I. rendű alperes elismerése hiányában megállapítani nem lehetett. Megállapította az ítélet azt is, hogy az I. rendű alperes - felhívás ellenére - nem igazolta minden kétséget kizáró módon a vételár teljesítését. Az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a kölcsön visszafizetését biztosító adásvételi szerződés színlelt, ugyanis az ingatlan tulajdonjogának átruházásra kizárólag azért volt szükség, hogy a felperesek - miután lányuk az I. rendű alperestől megszerezte a tehermentes ingatlan tulajdonjogát - hitelhez jussanak, és ebből az ingatlan tehermentesítésére adott kölcsön visszafizethető legyen. Ilyen módon került biztosításra a hitelhez kapcsolódóan az I. rendű alperes haszna is. A színlelt szándékot igazolja, hogy az I. rendű alperes soha nem kívánta az ingatlant birtokba venni, az ingatlan terheit nem viselte, azt nem hasznosította. Tehát az adásvételi szerződés tényleges átruházási szándék hiányában színlelt, a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján semmis. Tekintettel arra, hogy a felperesek az adásvételi szerződés alapján a vételárat nem kapták meg, így Ptk. 237. § (1) bekezdése értelmében annak visszafizetéséről a bíróságnak rendelkeznie nem kellett. A kölcsönszerződésből eredően az I. rendű alperes igényt nem jelölt meg - a kölcsönszerződés létrejöttét kifejezetten tagadta - így kérelem hiányában ebben a tekintetben sem volt elszámolásra lehetőség. Az elsőfokú bíróság a felperesek kereseti kérelmét törlési keresetnek tekintette, így az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 63. § (1) bekezdése és 62. § (1) bekezdése értelmében elrendelte az I. rendű alperes adásvételi szerződésen alapuló tulajdonjogának törlését és a felperesek tulajdonjogának visszaállítását. Mivel az I. rendű alperes nem szerezte meg érvényesen a perbeli ingatlan tulajdonjogát, ezért a Ptk. 117. §-a értelmében azt nem ruházhatta át a II. rendű alperes részére, így a II. rendű alperes javára szóló tulajdonjog bejegyzés nem teljesíthető.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a II. rendű alperes élt fellebbezéssel, melyben annak megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján téves következtetésre jutott, így az ítélete megalapozatlan. Az ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott teljes bizonyítóerejű magánokirat önmagában tanúsítja az ügylet létrejöttét, továbbá azt is, hogy a felek a 7.000.000 forint vételár átvételét elismerték. Alátámasztja ezt az is, hogy az I. rendű felperes az adásvételi szerződés megkötését követően 565.810 forintot törlesztett az ingatlan terheiből, melyre egyéb saját anyagi forrás híján nem lett volna lehetősége. Hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződést a felperesek áttanulmányozhatták, külső kényszer nélkül aláírták. Kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság a felperes érdekkörébe tartozó személyek vallomásából következtetett az

ítéletben rögzített tényállásra, noha **LL** és **KK** érdektelen tanúk teljes tanúvallomását különös súllyal kellett volna mérlegelnie. Tévesnek tartotta azt az álláspontot, hogy az adásvételi szerződés mögött egy különálló kölcsönügylet zajlott, ezt a felperesek okirattal igazolni nem tudták. Amennyiben a bíróság úgy ítéli meg, hogy a 7.000.000 forint vételár helyett az I. rendű alperes csupán 2.642.045 forintot fizetett meg a felperesek részére, ebben az esetben nem kölcsönszerződésről, hanem vételár részlet megfizetéséről van szó.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A másodfokú bíróság a 4.Pf.21.582/2012/2 számú végzésével a pert az I. rendű alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelem vonatkozásában megszüntette, mert az I. rendű alperes 2012. január 9. napján a cégnyilvántartásból hivatalból történt törlésével jogutód nélkül megszűnt.

A fellebbezés alapos.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat nem a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltak szerint mérlegelte, így az általa megállapított tényállás nem teljes mértékben helytálló. A tévesen megállapított tényállásból pedig az elsőfokú bíróság helytelen jogkövetkeztetést vont le. Az elsőfokú bíróság a peradatok alapján helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az adásvételi szerződés 3. pontjában foglaltak ellenére a felperesek részére a 7.000.000 forint vételár teljes mértékben nem került kifizetésre. Helyesen állapította meg azt is, hogy az I. rendű alperes mint vevő az általa megvásárolt ingatlant nem vette birtokba, annak terheit nem viselte. Tévedett azonban, amikor azt rögzítette, hogy a felek között az adásvételi szerződés mellett 2.642.045 forint erejéig kölcsönszerződés is létrejött. Ezt csupán a felperesek állították, azonban a Pp. 164. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségük ellenére nem bizonyították.

A Ptk. 207. § (6) bekezdése értelmében a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A szerződés színlelése akkor állapítható meg, ha a felek valódi ügyleti akarata nem áll összhangban az általuk ténylegesen kifejezésre juttatott szerződési nyilatkozatukkal. A peradatok alapján egyértelműen megállapítható volt, hogy a felek egybehangzó közös akarata az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányult. Az I-II. rendű felperesek, akik pénzügyi helyzetnél hitelképességgel nem rendelkeztek, a tehermentes ingatlanukat leányukra szerették volna átruházni, aki annak biztosítékul történő felajánlásával pénzügyi helyzetétől kölcsönhöz kívánt jutni. Ennek érdekében kötötték meg az adásvételi szerződést az I. rendű alperessel. 2006. június 1-jén az I. rendű alperes mint eladó, valamint a felperesek leánya és **ÜÜ** mint vevők adásvételi szerződést kötöttek, miszerint a vevők a perbeli tehermentes ingatlant az OTP Bank Rt. által folyósított kölcsön segítségével megvásárolják. A vevők a banktól kölcsönhöz nem jutottak, ezért az adásvételi szerződésben foglaltak nem teljesültek, így tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre. A perbeli ingatlan adásvételi szerződés 10.4. pontja tartalmazta, hogy az I. rendű alperes ingatlanforgalmazással foglalkozik, és az ingatlan tulajdonjogát továbbértékesítés szándékával vásárolja meg. Az I. rendű alperes az ingatlant a mai napig nem vette birtokba, nem használta, azt 2008. évben értékesítette a II. rendű alperes részére. Az I. rendű alperes törvényes képviselője az elsőfokú eljárásban úgy nyilatkozott, hogy a szerződéskötést követően szóban megállapodott a felperesekkel abban, hogy az ingatlant továbbra is ők használják. Tehát abból a tényből, hogy az adásvételi szerződés 3. és 5. pontja (vetelár teljes összegének megfizetése, birtokbavétel) az okiratban foglaltak

ellenére nem ment foganatba, nem lehet levonni azt a következtetést, hogy a szerződő felek tulajdonjog átruházására irányuló szándéka színlelt.

Megjegyzzi a másodfokú bíróság, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján nem állapítható meg az sem, hogy az esetlegesen a színlelt adásvételi szerződéssel a szerződő felek milyen szerződést lepleztek volna. Helyesen utalt a II. rendű alperes fellebbezésében arra, hogy az I. rendű alperes által megfizetett 2.642.045 forint a vételár részének, nem pedig kölcsönnek tekintendő. A másodfokú bíróság álláspontja szerint, amennyiben a felek jogügylete kizárólag kölcsönadásra irányult volna, nem adásvételi, hanem kölcsönszerződést kötöttek volna, ennek ugyanis nem volt akadálya. Kiemeli az ítéletábra, hogy az alperesek tagadásával szemben, a felperesek egyoldalú előadása alapján, és különösen a leplezett szerződés tartalmának megállapítása nélkül nem lehet megalapozottan olyan megállapítást tenni, hogy a felek szerződése színlelt, és az kölcsönszerződést leplez. Mindezekre figyelemmel minden kétséget kizáró módon megállapítható, hogy a felpereseknek határozott szándéka volt az ingatlan eladása, míg az I. rendű alperesnek az ingatlan megvétele.

Tévedett az elsőfokú bíróság amikor arra a következtetésre jutott, hogy az I. rendű alperes nem adhatta el a II. rendű alperesnek a perbeli ingatlant. Az alperesek közötti jogügyletre nem a Ptk. 117. §-a alkalmazandó, hanem a törlési keresetre vonatkozó szabályokat [1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62., 63. §] kellett volna figyelembe venni. Itt jegyzi meg az ítéletábra, hogy az első fokú ítélet nélkülözi a kérelemről történő döntést is, csupán az ingatlanügyi hatóság megkeresését tartalmazza. Amennyiben a felperesek keresete megalapozott lett volna, az elsőfokú bíróság akkor járt volna el helyesen, ha a II. rendű alperes tulajdonjogának törlését elrendelő rendelkezést hozott volna a megkeresést megelőzően.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és a felperesek keresetét elutasította.

A II. rendű alperes fellebbezése eredményre vezetett, ezért a felperesek kötelesek a II. rendű alperes első és másodfokú perköltségének megfizetésére a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján. A személyes költségmentességük folytán le nem rótt kereseti illetéket és megelőlegezett tanúdíjat a 6/1986. (VI. 26) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

A másodfokú bíróság a felperesek pártfogó ügyvédjének munkadíjáról a 7/2002. (III. 30.) IM rendelet 5. § (1) bekezdés b) pontja és (2) bekezdése alapján határozott.

Budapest, 2013. január 22.

Dr. Németh László sk.

a tanács elnöke

. Molnár Ágnes sk.. Merőtey Anikó sk.

előadó bíró bíró

A kiadmány hitelélül:

ódi Zsuzsanna

írnok