

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Kecskés Ákos ügyvéd által képviselt felperesnek, a Dr. Bárándy Zsuzsanna Ügyvédi Iroda, dr. Bárándy Zsuzsanna ügyvéd által képviselt I. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2011. november 25. napján meghozott, 20.P.20.394/2009/36. számú ítélete ellen, az I. rendű alperes részéről 37. és 47. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és a felperes I. rendű alperessel szembeni keresetét elutasítja. Az I. rendű alperest mentesíti a felperes javára térítendő perköltség és az állam javára fizetendő kereseti illeték megfizetése alól. A felperes által az államnak fizetendő le nem rótt kereseti illeték összegét 900.000 (kilencszázezer) forintra felemeli.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 1.418.000 (egymillió-négyszáztizennyolcezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes végleges keresete szerint az I. rendű alperessel 2005. július 13-án, a ..., ... helyrajzi szám alatti ingatlan vonatkozásában kötött adásvételi szerződés semmisségének megállapítását, és elszámolás, illetve eredeti állapot helyreállítása keretében 8.200.000 forint és járuléka megfizetését kérte az I. rendű alperestől. Keresete ténybeli alapjaként előadta, hogy a szerződés tárgyát képező ...-i ingatlan korábban számos alkalommal szolgált különböző kölcsönök visszafizetésének fedezetéül. Több esetben előfordult, hogy a kölcsön nyújtása alkalmával adásvételi szerződést kötöttek, amelyet a kölcsön visszafizetésekor felbontottak. Állította, hogy a 2005. július 13-i szerződésben feltüntetett 8.300.000 forint vételár nem a forgalmi értékhez igazodóan, hanem a korábban felvett 7.800.000 forint kölcsön után

fennálló tartozás mértékében került megállapításra. Előadta, hogy a kölcsönt 2007. év végére visszafizette. Az adásvételi szerződést mégsem bontották fel, mert 2008. évben az I. rendű alperes újabb kölcsönöket nyújtott, amelyek visszafizetését ugyancsak az ingatlan biztosította. Állította, hogy a 2005. július 13-i adásvétel színlelt, a szerződés ténylegesen egy jelzáloggal biztosított kölcsönszerződést leplezett. Az alperest nem vezette tulajdonszerzési szándék, az ingatlant nem vette birtokba, abban nem is járt.

Az I. rendű alperes a 2009. január 22-én az ingatlant 16.500.000 forintért eladta a II. rendű alperesnek, ezért a felperes keresete szerint a két alperes között létrejött adásvételi szerződés semmisségének megállapítását és a II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlését is kérte. Az elsőfokú bíróság jogerős részítéletével a felperes erre irányuló keresetét elutasította. A felperes ezt követően akként pontosította keresetét, hogy az I. rendű alperest az alperesek közötti adásvételi szerződésben megjelölt vételár és tartozásának különbözetében kérte marasztalni.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Azzal érvelt, hogy a tulajdonjog átruházására irányuló akarata valós volt. A felperes pedig a 2008. december 6-án létrejött megállapodásuk ellenére nem számolt el, a tartozását nem fizette meg, ezért az ingatlant megtarthatta.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes között a ..., ... helyrajzi szám alatti ingatlan tekintetében 2005. július 13-án megkötött adásvételi szerződés érvénytelen, az a felek között létrejött kölcsönszerződést biztosító jelzálogszerződést leplezett. Kötelezte továbbá az I. rendű alperest 8.200.000 forint és annak 2009. január 21-től számított késedelmi kamata megfizetésére. Ítéletében az I. rendű alperes személyes előadásának tartalma, az adásvételi szerződés vételárral kapcsolatos rendelkezései, K. P., B. G. és az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomásának értékelése alapján tényként állapította meg, hogy a feleknek tényleges szerződéskötési akarata nem adásvételre, hanem arra irányult, hogy a felperesnek az I. rendű alperes felé a szerződéskötéskor fennálló 8.300.000 forint összegű tartozását az ingatlanra vonatkozó jelzálogjoggal biztosítsák. Utalt a korábban hasonló konstrukcióban létrejött adásvételi szerződések tényére, valamint arra is, hogy a 2008. december 6-i megállapodásban a szerződő felek megerősítették, hogy 2005-ben nem történt meg közöttük a vételár kifizetése és az elszámolás. A szerződéskötést követően pedig az ingatlan tulajdonosának mindvégig a felperest tekintették. Megállapította, hogy az adásvételt biztosítéki céllal kötötték, ezért az színlelt. A jelzálog jog alapítás jogszabályi feltételeinek azonban a leplezett szerződés megfelelt. Az ingatlan II. rendű alperesnek történt értékesítéséből befolyt vételárra tekintettel a felek a felperes tartozását megfizetettnek tekintették, ezzel a jelzálog jog megszűnt. A 2008. december 6-i megállapodásuk szerint a felperes tartozása 7.696.800 forint összegű volt. A 16.500.000 forint vételárból ezért az I. rendű alperesnek 8.803.200 forinttal kellett elszámolnia. A Pp. 215. §-a alapján azonban csak a kereseti kérelem erejéig volt marasztalható.

Az ítélettel szemben az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan pedig a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján a hatályon kívül helyezését kérte. Változatlanul állította, hogy az adásvételi szerződés a felek tényleges akaratát tükrözte. Utalt arra, hogy az ingatlanra az adásvétel megkötése előtt a javára bejegyzett zálog- és opciós jog folytán szükségtelen volt rejtetten ugyanarra a jogosultságra irányuló szerződést kötnie. Az adásvétel megkötésére kifejezetten a felperes kezdeményezésére, az opciónál magasabb vételáron került sor immár azt követően, hogy a kölcsön visszafizetésének határidejét többször eredménytelenül meghosszabbították. Hangsúlyozta, hogy a felperes nem vitásan vissza akarta vásárolni az ingatlant, visszavásárlásra viszont csak eladott ingatlan esetén van lehetőség. Kiemelte, hogy 2005-ben az áramot igazoltan be kívánta vezetetni az ingatlanra, és az adásvétel után kiszabott vagyonszerzési illetéket is azonnal megfizette. Ezek a tények ugyancsak arra utalnak, hogy akarata a tulajdonjog megszerzésére irányult. Hivatkozott arra, hogy a felperes által kért szakértői vélemény szerint az ingatlan forgalmi értéke nem 13.500.000, hanem 10.000.000 forint volt. A forgalmi érték 82 %-ának megfelelő vételár pedig a piaci és joggyakorlat szerint elfogadott, még nem fedezeti célú adásvétel esetén is. Álláspontja szerint személyes előadása alapján az elsőfokú bíróság tévesen kérdőjelezte meg a tulajdonszerzési szándékát. Előadása szerint az adott időszakban ugyan nem vett ingatlanokat, a felperesét azonban üzleti megfontolásból mégis megvásárolta. Utalt arra, hogy az ingatlan azért került újra a felperes birtokába, mert szóban megállapodtak a visszavásárlásáról. Hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság eseti döntéseire, melyek szerint nincs elvi akadály annak, hogy a felek a kölcsön visszafizetésének biztosítékeként függő hatályú ingatlan adásvételi szerződést kössenek. A felperes tisztában volt azzal, hogy amennyiben a kölcsönt nem tudja visszafizetni, az ingatlan tulajdonjogát elveszíti. Sérelmezte, hogy a bíróság bizonyítékként értékelte K. P. és B. G. tanúvallomásait. K. P. ugyanis a szerződés megkötésekor nem volt jelen, B. G. pedig utóbb szóban és írásban ellentmondásos nyilatkozatokat tett. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem tartotta szükségesnek dr. J. K. kihallgatására vonatkozó indítványát, holott a tanú részt vett a 2008. december 6-i megállapodás előkészítésében.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, annak helyes indokaira figyelemmel. Ellenkérelmében azt emelte ki, hogy a biztosítéki célú adásvétel érvénytelen, amennyiben a feleknek a tulajdonjog átruházására irányuló szándéka hiányzott. Az elsőfokú bíróság pedig helytállóan állapította meg, hogy a felek az adásvételt csak színlelték.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelmében vizsgálta felül, mert annak első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdése].

Az I. rendű alperes fellebbezése alapos.

Az alperes fellebbezésében ténylegesen nem lényeges eljárási szabálysértés, hanem további bizonyítás lefolytatása érdekében tartotta szükségesnek az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. Az ítélet tábla nem észlelt olyan okot, amely a Pp. 252. § (2) bekezdésének alkalmazását tette volna szükségessé, és további bizonyítás végett a Pp. 252. § (3) bekezdésének alkalmazására sem látott okot.

A Fővárosi Ítélet tábla ugyanakkor az elsőfokú bíróság érdemi döntésével nem értett egyet, és annak jogi indokait sem osztotta.

Az ítélet tábla mindenekelőtt az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást tartotta szükségesnek pontosítani az alábbiak szerint:

Mellőzte az elsőfokú ítélet 3. oldal 5. bekezdésének azon megállapítását, hogy a felek szerződéskötési akarata nem adásvételi szerződés megkötésére irányult. Továbbá, hogy az adásvételi szerződés színlelt, az jelzálogszerződést leplezett. Helyette tényként állapította meg, hogy a felek az adásvételi szerződés megkötését követően szóban megállapodtak abban, hogy a felperes az ingatlant visszavásárolja. Az eredeti állapot helyreállítására azonban a megállapodás ellenére nem került sor.

A 2005. július 13-án kelt szerződés szerint a felek a vételár beszámítással való kiegyenlítéséről állapodtak meg. A szerződés ezzel a tartalommal megfelelt a Ptk. 365. § (1) bekezdése szerinti típusos adásvételnek. A keresete szerint a felperes ennek a szerződésnek a színleltségen alapuló semmisségét állította és az érvénytelenség jogkövetkezményének alkalmazását kérte. A Pp. 164. § (1) bekezdése alapján ezért a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a felek adásvételre vonatkozó szerződési akarata hiányzott: valójában egyáltalán nem akartak egymással szerződést kötni, vagy akaratuk a színlelttől eltérő szerződés megkötésére irányult.

A felperes azt állította, hogy az adásvételi szerződés egy jelzálogjoggal biztosított kölcsönszerződést leplezett. A felek valódi akarata kölcsön nyújtására, és a kölcsön visszafizetésének jelzálogjoggal való biztosítására irányult. Azt azonban az előadása szerint maga a felperes sem vitatta, hogy a 7.800.000 forint kölcsön nyújtására nem a szerződés megkötésekor, hanem már korábban sor került. A kölcsön visszafizetésének a biztosítására az I. rendű alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat pedig az iratoknál fellelhető tulajdoni lap szemle, mint közokirat - az alapul szolgáló szerződések becsatolása nélkül is - igazolta.

Az igazolt tények szerint tehát az I. rendű alperes által korábban a felperesnek adott 7.800.000 forint kölcsön visszafizetését ténylegesen jelzálogjog és vételi jog biztosította. Ilyen körülmények között a 8.300.000 forint kölcsön-, és az azt biztosító jelzálogszerződés adásvételi szerződéssel történő leplezésének az I. rendű alperes részéről nincs ésszerű magyarázata.

A színlelés indoka a felperes oldalán is hiányzott. A vételi joga alapján ugyanis az I. rendű alperes 7.800.000 forintos vételáron vásárolhatta meg az ingatlant. Az

adásvételi szerződés megkötésére viszont ennél magasabb, 8.300.000 forintos vételáron került sor. Ami azt eredményezte, hogy a felperes kölcsönszerződésből eredő tartozása a beszámítás eredményeként megszűnt. Az adásvétel tehát kedvezőbb volt a felperesre nézve, mintha az alperes - az adós teljesítése hiányában - a vételi jogát gyakorolta volna. A kihallgatott **K. P.** és **B. G.** tanúk vallomása alapján ezért a szerződést tartalmazó teljes bizonyító erejű magánokirat tartalmával szemben nem volt kétséget kizáróan bizonyítottnak tekinthető, hogy a felek akarata nem adásvételre irányult.

Az adásvételi szerződés színleltségének megállapítására akkor kerülhetett volna sor, ha a felperes bizonyítani tudta volna, hogy a 2005. július 13-án kelt és a Ptk. 365. § (1) bekezdésének megfelelő tartalmú adásvételi szerződés valójában fiduciárius adásvételi szerződést leplez. Ehhez azonban bizonyítani kellett volna, hogy a felek valójában kölcsönszerződést kötöttek, és az I. rendű alperes a kölcsöntartozás fejében szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, attól a felfüggesztő feltételtől függően, hogy a felperes a kölcsön összegét és kamatait visszafizeti-e. Ennek megállapítására viszont nem kerülhetett sor, mert a felperes sem vitatta, hogy a kölcsönszerződés megkötésére korábban került sor. A kölcsön visszafizetése megfelelően biztosítva volt, a teljesítési határidő lejárt. Erre figyelemmel fel sem merülhet, hogy azért került sor a színlelt adásvételi szerződés megkötésére, mert a zálogszerződés szabályai tiltották a célzott joghatás elérését.

A felek előadása, valamint a tanúk vallomása alapján az volt megállapítható, hogy az adásvételi szerződést követően a felek szóban megállapodtak abban, hogy a felperes az ingatlant visszavásárolhatja. Ez a megállapodás a Ptk. 374. § (1) bekezdése érvényességi feltételeinek nem felelt meg, ennek azonban nem volt jelentősége, mert a felperes a visszavásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos igényt a perben nem érvényesített.

A felperes kereseti kérelme - az általa előadott tények alapján - kizárólag a 2005. július 13-i adásvételi szerződés színleltségére alapított érvénytelenség megállapítására és az érvénytelenség jogkövetkezményének a levonására irányult. A bíróság a Pp. 3. § (2) bekezdése és 215. §-a alapján a kereseti tényállásban előadottakhoz, valamint a kereset tárgyához kötve volt [2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 5/a. pont]. Az adásvételi szerződés érvényességének a megítélése szempontjából nem volt ügydöntő jelentősége a szerződéskötést követően történteknek. A jogvita elbírálásához szükséges mértékben az elsőfokú bíróság a bizonyítást lefolytatta, a 2008. december 6-i megállapodás előzményeinek tisztázása érdekében a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján nem volt helye az ítélet hatályon kívül helyezésének. A felperes a 2008. december 6-án létrejött megállapodáson alapuló, elszámolás iránti igényt a perben nem érvényesített, a kereseti kérelemhez kötöttség folytán ezért arról az ítéletábra sem dönthetett.

Mindezek miatt az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

A fellebbezése eredményre vezetett, ezért az I. rendű alperest mentesíteni kellett a perköltség és illeték megfizetésének a kötelezettsége alól. A feljegyzett kereseti illeték megfizetésére teljes egészében a felperes köteles az Itv. 59. § (1) bekezdése és 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján. A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján pedig köteles egyúttal megfizetni az I. rendű alperes 400.000 forint és áfa elsőfokú, 200.000 forint és áfa másodfokú ügyvédi munkadíjából, valamint 656.000 forint fellebbezési illetékből álló perköltségét is.

Budapest, 2013. szeptember 3.

Világhyiné Dr. Böcskei Terézia s. k.
a tanács elnöke

. Csóka István s. k.
s. k.
előadó bíró

Dr. Lente Sándor
bíró

A kiadmány hitelül:
Hilcz Ádámné
tisztviselő