

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.065/2014/5. szám

A Debreceni Ítéltábla a Gyurkó és Kállai Ügyvédi Iroda (címe, ügyintéző: dr. Kállai Sándor ügyvéd) által képviselt felperes neve t.-i (címe) lakos felperesnek - a dr. Rab Ferenc ügyvéd (címe) által képviselt I.rendű alperes neve d.-i (címe) lakos I. rendű, a Sárvári Ügyvédi Iroda (címe, ügyintéző: dr. Sárvári Nóra ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve (címe) II. rendű és a dr. Jacsmanik Erik ügyvéd (címe) által képviselt III.rendű alperes neve t.-i (címe) lakos III. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Miskolci Törvényszék 25.P.21.716/2012/39. számú ítélete ellen a felperes által 40. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperes részére 216 000 (Kettőszáztizenhatezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 1 016 000 (Egymillió-tizenhatezer) forint fellebbezési eljárási költséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 2 500 000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A felperes és a III. rendű alperes házastársak voltak, házasságukat a T.-i Városi Bíróság 2000. szeptember 21-én kelt, s ugyanekkor jogerőre emelkedett ítéletével bontotta fel.

2000. október 5-én a felperes és a III. rendű alperes „házastársi ingatlan tulajdonközösséget megszüntető okirat” elnevezésű szerződést kötött, melynek értelmében az egymás közt egyenlő arányban tulajdonukat képező **T., B. M. u. 46.** szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntették, oly módon, hogy a III. rendű alperes tulajdoni illetőségét a felperes szerezte meg, a szerződés szerint 3 770 000 forint ellenérték fejében, melyet a szerződés 5. pontjában foglaltak szerint számoltak el egymás között. Rögzítették az okiratban, hogy a közös tulajdon megszüntetése nem érinti a III.

rendű alperes ingatlanhasználati jogát, s az ingatlant a felek a jövőben is osztottan használják.

2000. október 9-én a III. rendű alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségére a felperes tulajdonjogát bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.

2010 májusában a III. rendű alperes számára egy olyan spanyolországi üzleti lehetőség adódott, amelyhez pénzre volt szüksége.

Egy barátján keresztül került kapcsolatba az I. rendű alperessel, akivel 2010. június 3-án találkozott először személyesen, s e találkozáson a felperes is részt vett. Az I. és a III. rendű alperes megállapodott abban, hogy az I. rendű alperes 21 000 000 forintot ad kölcsön a III. rendű alperes részére, aki azt egy hónap múlva 4 000 000 forint ügyleti kamattal növelten fizeti vissza részére. A kölcsön fedezeteként a felperes és a III. rendű alperes felajánlotta a felperes kizárólagos tulajdonát képező **T., B. M. u. 46.** szám alatti ingatlant.

Ugyanezen a napon a felperes, az I., és a III. rendű alperes megjelentek **dr. C. M.** ügyvéd irodájában, ahol az I. rendű alperes átadott a III. rendű alperes részére 21 000 000 forintnak megfelelő összeget, melyből körülbelül 10-12 000 000 forint volt, míg a többi euró. A korábbi megállapodást megerősítve a III. rendű alperes vállalta, hogy 2010. július 3-ig 25 000 000 forintot fizet meg az I. rendű alperesnek.

A felek előadása szerint a kölcsön biztosítékeként e napon az I. rendű alperes a felperessel adásvételi szerződést is kötött a perbeli ingatlanra, a szerződést azonban nem vitásan nem nyújtották be a földhivatalhoz, abból példányok nem lelhetők fel.

2010. június végén az I. rendű alperes további 100 000 euró kölcsönt nyújtott a III. rendű alperes részére, oly módon, hogy a pénzt **M. Cs.** és **D. A.** Spanyolországban adták át a III. rendű alperes jelenlétében a III. rendű alperes spanyolországi partnerének.

2010. július első napjaiban a kölcsönvevő a tartozást nem egyenlítette ki, ám a kölcsönszerződést kötő felek megállapodtak abban, hogy a kölcsön visszafizetéséig az adós havonta 3 000 000 forint késedelmi kamatot fizet a hitelező részére. 2010 augusztusában és szeptemberében a III. rendű alperes e kötelezettségének eleget tett.

2010. szeptember 7-én a felek újból megjelentek **dr. C. M.** ügyvéd irodájában, ahol az ügyvédnő ügyvédi tényállásban rögzítette egyebek mellett azt, hogy a felperes kijelentette, hogy közötte és az I. rendű alperes között június 3-án kölcsönügylet jött létre, a kölcsönszerződésben foglaltakat azonban nem tudta határidőben teljesíteni. Az ügylet során részére 25 000 000 forint került megfizetésre, melynek átvételét a tényállás aláírásával is elismerte. A megjelent felek a tényállásban foglaltak szerint megbízást adtak az ügyvéd részére a tényállás mellékletét képező adásvételi szerződés elkészítésére. A felperes kijelentette, hogy az ingatlan értékesítésére saját akarat elhatározásából jutott, s az ingatlan vételárát a felek kölcsönösen együttműködve határozták meg. A felek megállapodtak abban, hogy az ingatlan vételára és a kölcsönösszeg közötti különbözetet a vevő megfizeti az eladó részére és a kölcsönösszeget a vételárban, mint vételárrészt,

elszámolják. Megállapodtak abban, hogy a fennmaradó összeg vételár-hátralékként került az eladó részére megfizetésre. A felek a kölcsönként megfizetett 25 000 000 forint és az ingatlan vételára közötti különbözetet 31 500 000 forintban határozták meg. A felperes kijelentette, hogy ez az összeg részére hiánytalanul megfizetésre került, annak átvételét aláírásával elismerte. Rögzítették azt is, hogy a vételár-hátralék euróban került megfizetésre, melynek elszámolása a felek között a napi banki középárfolyam alapulvételével történt. A felperes végül kijelentette, hogy részére a teljes vételár hiánytalanul megfizetésre került, s ezen ügyletből eredően a vevővel szemben semmilyen jogcímen további követelése nincs.

Az ugyanezen a napon kelt adásvételi szerződés szerint a felperes mint eladó eladta az I. rendű alperes mint vevő részére a kizárólagos tulajdonát képező **T., B. M. u. 46.** szám alatti ingatlant 56 500 000 forint vételárért. A szerződésben rögzítették, hogy a vevő 2010. június 3-án átvett 25 000 000 forintot, mely összeget a vételárban vételárrészként elszámolják. Ennek a 25 000 000 forintnak a hiánytalan átvételét az okirat aláírásával a felperes elismerte. Rögzítették továbbá, hogy 31 500 000 forint vételárrész került 2010. június 24-én az eladónak megfizetésre, s ennek a hiánytalan átvételét is elismerte, egyben kijelentette, hogy részére a teljes vételárat a vevő hiánytalanul megfizette. A szerződésben szerepel, hogy a vevő az ingatlant megtekintett állapotban vásárolta meg, s azt a szerződéskötés napján részben birtokba is vette. Ugyanakkor az eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy üres, beköltözhető állapotban legkésőbb 2010. szeptember 20-ig bocsátja a vevő birtokába az ingatlant. Az eladó hozzájárulását adta ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga, vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A szerződést **dr. C. M.** szerkesztette és ellenjegyezte.

Ugyanezen a napon kelt feljegyzés szerint az I. rendű alperes kijelentette, hogy saját maga kívánja az adásvételi szerződést a földhivatalhoz benyújtani, emiatt az adásvételi szerződést és a feljegyzést is készítő ügyvéd valamennyi, az adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásához szükséges iratot és mellékletet az I. rendű alperes részére átadta.

A felperes mint adós, s a III. rendű alperes mint adóstárs 2010. október 8-án kölcsönszerződést kötött a II. rendű alperessel, melynek keretében 22 750 000 forintot vettek fel a pénzügyintézetektől. Ennek biztosítására a perbeli ingatlanra a II. rendű alperes javára jelzálogjog került bejegyzésre 2010. október 11-én 22 750 000 forint tőke és járulékaik erejéig.

2010. október 15-én a felperes és a III. rendű alperes 23 500 000 forintot fizetett meg az I. rendű alperesnek, aki ezen a napon kelt, saját kézzel írott átvételi elismervényben ezen felül elismerte, hogy eddig átvett még további 6 000 000 forintot.

Az I. rendű alperes 2011. december 7-én nyújtotta be a földhivatalhoz a felperessel kötött adásvételi szerződést, mely alapján e napon tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A felperes keresetében kérte az I. rendű alperessel kötött adásvételi szerződése érvénytelenségének megállapítását, tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzését. A II. és III. rendű alperest mindezek túrására kérte kötelezni. Álláspontja szerint az adásvételi szerződés színlelt, az valójában az I. és a III. rendű alperes közötti kölcsönszerződést leplezi. Az ingatlant a kölcsönszerződés fedezeteként ajánlotta fel volt férjével együtt, azonban tulajdonjog átruházási szándéka nem volt, miként az I. rendű alperesnél is hiányzott a tulajdonszerzési akarat. Előadta, hogy az I. rendű alperes 21 000 000 forint kölcsönt nyújtott egykori házastársának, aki 25 000 000 forint visszafizetését vállalta. Tagadta, hogy ezt meghaladóan további kölcsönt, így 100 000 eurót biztosított volna a hitelező a III. rendű alperes részére. Hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes azért sem szerezheti meg az ingatlan tulajdonjogát, mert annak birtokba adása nem történt meg.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes költségben való marasztalását kérte. Állította, hogy a felperes és a III. rendű alperes által elismert 21 000 000 forinton felül még 100 000 eurót adott kölcsön a III. rendű alperesnek, s e kölcsönszerződés biztosítására kötötte meg az adásvételi szerződést a felperessel. Elismerte, hogy 2010. október 15-én összesen 29 500 000 forintot kapott vissza a kölcsönadott összegből, ám mivel további teljesítésre az adós részéről nem került sor, az adásvételi szerződést a földhivatalhoz benyújtotta.

A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

A III. rendű alperes ugyancsak nem ellenezte a kereset teljesítését, a felperessel egyezően azzal érvelt, hogy az I. rendű alperestől csak 21 000 000 forintot kapott kölcsön, és 4 000 000 forint ügyleti kamattal növelve, 25 000 000 forintot kellett visszafizetnie. Tagadta, hogy az I. rendű alperes 100 000 eurót is kölcsönadott részére, előadása szerint ezzel a pénzzel a hitelező maga szállt be a spanyol üzletbe. Az adásvételi szerződés megkötésének indoka az volt, hogy az I. rendű alperes ragaszkodott a kölcsön fedezeteként ingatlan biztosításához, ám ez a szerződés színlelt volt, mert a felperesnek hiányzott a tulajdonátruházási, az I. rendű alperesnek pedig a tulajdonszerzési szándéka.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, a felperest kötelezte az I. rendű alperes részére 1 900 000 forint perköltség, az állam javára 1 500 000 forint kereseti illeték megfizetésére.

A határozata indokolásában kifejtette, hogy a felperes, az I., és a III. rendű alperes egyezően nyilatkozott arról, hogy 2010. június 3-án az I. rendű alperes 21 000 000 forintot adott kölcsön a III. rendű alperes részére, aki egy hónapos határidővel 25 000 000 forint visszafizetését vállalta. Nem volt egyező a szerződő felek nyilatkozata a tekintetben, hogy ezt követően 100 000 euró kölcsön nyújtására sor került-e. E körben kiemelte **dr. C. M.** tanú vallomását, mely szerint a felperes, az I. és a III. rendű alperes egyezően adták elő előtte, hogy az I. rendű alperes 2010. június 24-én 100 000 eurót juttatott ki **M.-ékhöz** Spanyolországba, s ezt az összeget a felek egymás közt 31 500 000 forintban számolták el. Jelentőséget tulajdonított **G. I. Z.** vallomásának, mely szerint az I. rendű alperes nem volt benne a spanyol üzletben. **M. Cs.** tanú pedig arról nyilatkozott, hogy jelen volt a 100 000

euró spanyolországi átadásakor, s ez a pénz a III. rendű alperes által az I. rendű alperestől kölcsönként összeg volt. Rámutatott, hogy az adásvételi szerződés 3. pontjában a felek rögzítették, hogy a 25 000 000 forint vételárreszen felül további 31 500 000 forint vételárresz került megfizetésre 2010. június 24-én az eladónak, s ennek hiánytalan átvételét a felperes aláírásával el is ismerte. E bizonyítékokat értékelve arra a következtetésre jutott, hogy az I. rendű alperes nem vett részt a III. rendű alperes spanyol üzletében, viszont ahhoz 21 000 000 forint kölcsönön felül további 100 000 euró kölcsönt nyújtott, mely kölcsönök biztosítéka volt a 2010. szeptember 7-én a felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés.

Megítélése szerint a felek között nem egy ügylet jött létre, hanem kétfajta szerződést kötöttek, egyrészt egy szóbeli kölcsönszerződést, másrészt annak biztosítékául egy adásvételi szerződést.

Hangsúlyozta, hogy az állandó és egységes bírói gyakorlat szerint a szerződés nemcsak a Ptk. XXIII. fejezetében szabályozott szerződést biztosító mellékkötelezettségekkel, hanem önálló szerződéssel is biztosítható (EBH 2003. évi 857. jogeset). Nincs akadálya tehát annak, hogy a felek a kölcsönszerződés biztosítására adásvételi szerződést kössenek (BH 2011. évi 192. jogeset, Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.337/2007/3. számú ítélet).

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 207. § (6) bekezdésére utalással kiemelte, hogy a szerződés semmissége színleltetés miatt akkor állapítható meg, ha valamennyi szerződő fél színlelte a szerződéskötési akaratát, mivel a szerződés kétoldalú, tudatos magatartás, amikor a felek közös akarata arra irányul, hogy azt a szerződést, amely jognyilatkozataik alapján keletkezne, ne kössék meg. A perbeli esetben azonban a felek olyan szerződéseket kötöttek egymással, mint amelynek megkötésére akaratuk irányult.

Az adásvételi szerződéssel összefüggésben hangsúlyozta, hogy annak érvényes létrejöttéhez - egyebek közt - a felek ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánítása is szükséges. Az adott esetben a felperesnek tisztában kellett lennie azzal, hogy amennyiben a kölcsönszerződést a III. rendű alperes nem teljesíti, úgy ő az ingatlana tulajdonjogát elveszíti. Az adásvételi szerződést annak tudatában kötötte meg, amennyiben az I. rendű alperes nem kapja vissza az általa kölcsönzött összeget, az ingatlana tulajdonjogát kívánja megszerezni annak érdekében, hogy kölcsönadott pénzéhez hozzájusson. Tisztában volt tehát az adásvételi szerződés következményeivel, s az a körülmény, hogy alaptalanul bizakodott a kölcsönvett összeg visszafizetésében, a megtámadott adásvételi szerződés érvényességét nem érinti, ez ugyanis a felperes kockázata, amelyet a következmények tudatában vállalt.

A Ptk. 117. §-ának (3) bekezdését felhívva rámutatott, hogy az ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonos-változásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges, ám ingatlan esetében a tulajdonjog átruházásának nem feltétele annak birtokba adása, ahogyan azt a BDT 2000. évi 132. szám alatt megjelent jogesetben is kifejtette a bíróság.

Mindezekre tekintettel a keresetet elutasította, s a pervesztes felperest kötelezte a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperes részére perköltség, míg a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az állam javára a feljegyzett kereseti illeték megfizetésére.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben a törvényszék határozatának megváltoztatását, keresete szerinti határozat hozatalát és az I. rendű alperes költségben való marasztalását kérte. Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperessel ő kölcsönszerződést nem kötött, az I. rendű alperes részére se vételárat, se kölcsönt nem fizetett. Téves az elsőfokú bíróság ítéletében az a megállapítás, hogy az I. és a III. rendű alperes között két kölcsönszerződés jött létre. A valóságban csak 2010. június 3-án kötöttek 21 000 000 forint erejéig kölcsönszerződést, ennek tényét az eljárás során senki nem vitatta. A Ptk. 523. §-ára hivatkozással kifejtette, hogy a hitelezőnek a kölcsönösszeget az adós rendelkezésére kell bocsátani, ami adott esetben nem történt meg az állított 100 000 eurós kölcsön esetében, az I. rendű alperes előadásában említett személyek nem a III. rendű alperesnek, hanem egy spanyol személynek adtak pénzt. A szerződés érvényes létrejöttéhez meg kellett volna állapodni annak feltételeiben, azaz, hogy mikor, milyen határidővel, milyen konstrukcióban kell visszafizetni a kölcsönkapott összeget, ilyen megállapodás azonban a kölcsönszerződést kötő felek között nem jött létre. Az ügyvédi tényvázlatban foglaltakkal szemben hivatkozott arra, hogy nyilvánvalóan valótlan, hogy ő kapott kölcsön az I. rendű alperestől. Álláspontja szerint **dr. C. M.** tanúvallomását nem lehet figyelembe venni, mert az I. és a III. rendű alperes, illetve a saját egybehangzó előadásával szemben tagadta, hogy június 3-át követően havonta új adásvételi szerződést készített közte és az ingatlana vevője között; a III. rendű alperestől nem kapott felmentést a titoktartási kötelezettség alól, ezért vallomását a bizonyítékok közül ki kell rekeszteni. Hangsúlyozta, hogy ha elfogadná a bíróság koncepcióját, hogy az adásvételi szerződés a kölcsönszerződés biztosítékául jött létre, a kölcsön csak a 21 000 000 forint volt, amit 2010. október 15-én visszafizettek a hitelezőnek, márpedig a mellékkötelezettség osztja a főkötelezettség sorsát, így a szerződést megszüntnek kell tekinteni. Kiemelte, hogy ha biztosítéki céllal kötnek adásvételi szerződést, annak is érvényesnek, a felek valós akaratát tükrözőnek kell lennie, a perbeli esetben azonban ez nem állapítható meg, mert ő nem kapott kölcsön több mint 50 000 000 forintot az I. rendű alperestől, aki részére vételárat sem fizetett és a szerződés birtokba adással kapcsolatos rendelkezései is valótlanok.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az első fokú ítélet indokai alapján történő helybenhagyását és a felperes költségben való marasztalását indítványozta.

A III. rendű alperes megismételte az elsőfokú eljárásban hangoztatott érveit, s azokra figyelemmel a törvényszék határozatának a felperes fellebbezése szerinti megváltoztatását kérte.

Az ítéeltábla a fellebbezést alaptalannak találta.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg a tényállást, abból megalapozott következtetéseket levonva helytálló, jogszerű döntést hozott, melynek indokolásával is egyetért az ítélőtábla, azt megismételni nem kívánja.

Csupán a fellebbezésben írtak kapcsán tartja szükségesnek az alábbiak hangsúlyozását:

Nem volt vitás a peres felek között, hogy az I. rendű alperes, mint kölcsönadó kölcsönszerződést kötött a III. rendű alperessel, mint kölcsönvevővel. A szerződés érvényesen nem a pénzösszeg átadásával jön létre. A Ptk. 523. § (1) bekezdése értelmében a hitelező kötelezettsége a meghatározott pénzösszeg adós rendelkezésére bocsátása. A „rendelkezésre bocsátás” különféle módon történhet, nem szükségszerű, hogy a megállapodás szerinti összeget a hitelező az adósnak átadja, előfordulhat, hogy azt pénzügyi számlára utalja vagy a kölcsönvevő által megjelölt harmadik személynek teljesíti. A hitelező akkor, amikor a kölcsönösszeget az adós rendelkezésére bocsátja, azt egyben az adós tulajdonába is adja. Ez teszi lehetővé, hogy az adós azt a saját céljaira felhasználja. A kölcsönszerződés lényeges tartalmi eleme a kölcsön összegének meghatározása. Ennek hiányában a kölcsönszerződés létrejötte nem állapítható meg (BH 1998. évi 443. jogeset). A szerződésnek nem érvényességi kelléke, hogy a felek abban is megállapodjanak, hogy az adós a pénzösszeget „mikor, milyen határidővel, konstrukcióban köteles visszafizetni”, hiszen gyakori, hogy a kölcsönadás határozatlan időre történik, s ekkor a kölcsönvevő visszafizetési kötelezettségének egy később - a szerződés érvényes létrejöttét követően - megállapított időpontban lesz köteles eleget tenni.

A perbeli esetben az I. rendű alperes 2010. június 3-án 21 000 000 forintot adott át a III. rendű alperesnek részben forintban, részben euróban, s egyező előadásuk szerint abban is megállapodtak, hogy egy hónap múlva az adós ügyleti kamattal együtt 25 000 000 forintot fizet vissza a hitelezőnek.

A visszafizetési határidő lejártá előtt a hitelező újabb kölcsönösszeget - ezúttal 100 000 eurót - bocsátott az adós rendelkezésére, amit a felek egyező akarattal 31 500 000 forintban vettek figyelembe. A pénzt a III. rendű alperes jelenlétében az I. rendű alperes megbízottjaként eljáró **D. A.** adta át a III. rendű alperes üzleti partnerének, ahogy azt **M. Cs.** igazolta. A tanú előadta azt is, hogy a pénz az I. rendű alperes pénze volt, azaz a kölcsönszerződés a törvény követelményeinek megfelelően ez esetben is érvényesen létrejött. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésére álló bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdése előírásának megfelelően helytállóan mérlegelve jutott erre a következtetésre.

Ugyancsak helytállóan emelte ki a törvényszék, hogy nincs akadálya annak, hogy a felek a kölcsönszerződés biztosítására adásvételi szerződést kössenek. Az elsőfokú bíróság által felhívott eseti döntéseken túl ugyanígy foglalt állást a Legfelsőbb Bíróság a BH 2011. évi 192. szám alatt megjelent döntésében is. Ebben hangsúlyozta, hogy „a szerződés nemcsak a Ptk. XXIII. fejezetében szabályozott szerződést biztosító mellékkötelezettségekkel, hanem önálló szerződéssel is biztosítható, így nincs akadálya annak, hogy a felek - szándékuknak megfelelően - kölcsönszerződésük biztosítékaul önálló adásvételi szerződést kössenek (EBH 2003. évi 857. jogeset)”. Az adott esetben a biztosítékot nem a kölcsönvevő, hanem a vele mindvégig akarat és szándékegységben eljáró felperes ajánlotta fel olyan módon, hogy a

hitelezővel adásvételi szerződést kötött. A volt házastársak közötti akarat és szándékegységet egyértelműen igazolja, hogy a felek egyező előadása szerint az ügylettel kapcsolatos valamennyi megbeszélés, szerződéskötés alkalmával együtt jártak el, majd 2010 októberében adóstársakként kötöttek kölcsönszerződést a II. rendű alperessel.

A Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.21.525/2011/10. számú ítéletében kifejtette, hogy „nincs akadálya annak, hogy harmadik személy más személy kölcsönének biztosítékául ingatlant ajánljon fel és ennek során a felek adásvételi szerződést kössenek ... Nincs jelentősége annak, hogy ebben az ügyletben az ingatlant átruházó személy semmiféle juttatásban nem részesül. Igen gyakori, hogy az ingatlant felajánló személy a családi kapcsolatra tekintettel, a családtagnak nyújtott kölcsön vételárba való beszámításával tesz tulajdon átruházásra vonatkozó nyilatkozatot.”.

E szerződés - ahogyan azt az elsőfokú bíróság helytállóan kifejtette - nem színlalt szerződés, az erre vonatkozó, az ítéletben írt helyes indokokra az ítéltábla csupán utalni kíván. A felperes és az I. rendű alperes 2010. szeptember 7-én a Pp. 196. § (1) bekezdés e) pontja szerinti teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adásvételi szerződést kötött. 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, de nem igazolja az abban foglalt tények megtörténtét.

A perbeli okirat bizonyítja, hogy az eladó tett egy jognyilatkozatot a pontosan meghatározott ingatlan tulajdonjogának átruházására, a vevő ennek megszerzésére, s hogy a vételár 56 500 000 forint volt. Ezeket meghaladóan az okirat még két nyilatkozatot tartalmaz: a vételár átvételét és az ingatlan részleges birtokba adását.

Ahogyan azt az elsőfokú bíróság kiemelte, a XXV. számú Polgári Elvi Döntés határozza meg, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges - és egyben elegendő - ha a szerződésről készült okirat tartalmából a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk kitűnik, továbbá, ha az okirat tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését.

Az adott esetben e követelményeknek az okirat megfelel, azaz a szerződés érvényes létrejötté aggály nélkül megállapítható.

Szemben a közokirattal, a magánokirat esetében a törvény nem állítja fel a valódiság vélelmét, a valódi és külsőleg aggálytalan magánokirat mellett azonban a hamisítatlanság vélelme áll, amivel szemben az ellenkezőt lehet bizonyítani. Nem érvényesül a hamisítatlanság vélelme az olyan magánokirat esetében, amely egyébként valódi vagy amelyet valódinak kell tekinteni, ha a hamisítatlansága aggályos. Az aggályosság az okirat rendellenessége vagy hiánya miatt állhat fenn. Ilyen esetben az a fél köteles az okirat hamisítatlanságát bizonyítani, aki az okiratra jogot alapít.

A Legfelsőbb Bíróság egy eseti döntésében kifejtette, hogy „a teljes bizonyító erejű magánokirathoz fűződő törvényi vélelem - miszerint az okirat kiállítója az abban foglalt

nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta - csak akkor áll fenn, ha a magánokirat valódisága nincs kétségbe vonva vagy be van bizonyítva. A magánokirat valódiságát - kétség esetén - annak kell bizonyítani, aki a per eldöntéséhez szükséges tények bizonyítására kívánja felhasználni" (BH 2006. évi 192. jogeset).

A peres felek közötti szerződést aggályossá nem tette a felperes hivatkozása, valódisága azáltal nem tekinthető kétségbe vontnak, hogy az abban írtakkal ellentétben a vevő nem kapott kulcsot, az ingatlant nem tekintette meg, ebből következően - a fellebbezés érvelésével szemben - a bizonyítási teher nem fordult meg.

A Pp. 164. § (1) bekezdése a bizonyítási kötelezettség általános szabályát tartalmazza akként, hogy a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valóban fogadja el.

A bizonyítási kötelezettségtől megkülönböztetendő a bizonyítási teher. Az előbbi arra ad választ, hogy kinek, mit kell bizonyítania, az utóbbi pedig arra, hogy a bizonyítatlanság következményei kinek a terhére esnek, azaz ha valamilyen, a per eldöntése szempontjából jelentős tényt nem sikerül bebizonyítani, az melyik félnek a hátrányára szolgál. A bizonyítási teher tehát a bizonyítatlanság következménye. Az ebből adódó hátrány rendszerint a bíróság érdemi döntésében jut kifejezésre.

A bíróságnak nem azt kell eldönteni, hogy a felek közül ki mond igazat, hanem azt, hogy a bizonyításra kötelezett fél felsorakoztatott-e olyan bizonyítékokat, melyek mérlegelésével csak egy következtetés vonható le: az, amit a fél állított.

A felperes nem tudta bizonyítani, hogy a teljes bizonyító erejű magánokirati formában készült szerződésben és az annak alapjául szolgáló - általa ugyancsak aláírt - ügyvédi tényvázlatban írtak ellenére az I. rendű alperes nem adta át az 56 500 000 forintot, amit az ügyletben résztvevők egyező akarattal az ingatlan vételáraként vettek figyelembe. Ennek következményeit az előzőekben írtakra tekintettel a felperesnek kell viselnie. Annak, hogy a felperes és a III. rendű alperes ezt miként számolja el egymás közt, a per elbírálása szempontjából nincs jelentősége.

Tény, hogy a kölcsönvevő a szerződés megkötése után összesen 29 500 000 forintot megfizetett az I. rendű alperesnek, ám ez - fellebbezésbeli érvelésével ellentétben - nem eredményezi a „mellékkötelezettség megszűnését”, mert a visszafizetett összeg nem azonos a kölcsönkapott összeggel. Az e körben való elszámolás nem tárgya e pernek.

Az előzőekben kifejtettekre tekintettel aggály nélkül megállapítható, hogy a felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvényes, az alapján a vevő jogszerűen szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát.

Miként a törvényszék ugyancsak helytállóan hangsúlyozta, az ingatlan esetén a tulajdonjog átruházásának nem feltétele a birtokba adás, a felperes erre való hivatkozása alaptalan.

Ugyanígy alaptalanul sérelmezi a felperes, hogy az elsőfokú bíróság figyelembe vette **dr. C. M.** tanúvallomását. Tény, hogy az ügyvéd azt adta elő - ellentétben a felek nyilatkozatával -, hogy ő 2010. június 3. és szeptember 7. között emlékezete szerint újabb adásvételi szerződéseket nem készített a felek részére, ám ez a vallomása - figyelemmel arra is, hogy ilyen 2010. júliusi-augusztusi keltezésű szerződést egyik fél sem csatolt be - semmiképpen sem teszi hiteltelenné az egyéb körülményekre tett előadását. A tanút a bíróság a felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés körülményeiről hallgatta meg tanúként, így az ügyvédi titoktartási kötelezettség alóli felmentést részére a III. rendű alperesnek nem kellett adnia, a felmentő nyilatkozat hiánya nem indokolja a tanúvallomás bizonyítékok közül való kirekesztését.

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

Az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperes részére fellebbezési eljárási költség megfizetésére.

E címen az ítéltábla az I. rendű alperes képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, (5) bekezdése, 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett fellebbezési illetéket az alaptalan fellebbezés következményeként a felperes köteles az állam javára megtéríteni a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

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

D e b r e c e n, 2014. május 28.

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

A kiadmány hitelül:

- kiadó -