

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.363/2014/6. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Antal és dr. Czákó Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: dr. Czákó Marianna ügyvéd) által képviselt felperes neve ny.-i (cím) lakos felperesnek - az előbb dr. Teremi Sarolta ügyvéd, utóbb a dr. Sarkadi Erika Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: dr. Papp Erika ügyvéd) által képviselt alperes neve ny.-i (cím) lakos alperes ellen vételár visszafizetése iránt indított perében a Nyíregyházi Törvény 5.P.20.700/2011/41. számú ítélete ellen a felperes által 42. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 15 000 000 (Tizenötmillió) forintot, ennek 2005. október 14-től a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félév utolsó napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát.

Mellőzi a felperes kötelezését perköltség és illeték fizetésére, és kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 263 250 (Kettőszázhatvanháromezer-kettőszázötven) forint általános forgalmi adót tartalmazó 1 238 250 (Egymillió-kettőszázharmincnyolcezer-kettőszázötven) forint együttes első- és másodfokú perköltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 900 000 (Kilencszázezer) forint kereseti és 1 200 000 (Egymillió-kettőszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

2005. szeptember 20-án dr. **D. Zs.** ügyvéd, mint letétkezelő és a felperes, mint letevő között letéti szerződés jött létre, melyről készült okiratot a letétkezelő készítette. A szerződés szerint a letevő 8 000 000 forintot helyezett letétbe az ügyvédnél, akit megbízott azzal, hogy a szerződésben megjelölt **ny.-i** ingatlanok lehetséges eladóival folytasson tárgyalásokat, egyezség esetén az adásvételi szerződést elkészítse, ellenjegyezze, a földhivatali eljárásban a képviselőt ellátja, s a vételár teljes összegét az eladó kezeihez megfizesse. A letétbe helyezett 8 000 000 forintot a vételár megfizetésére köteles felhasználni. Abban az esetben, ha szerződés nem jön létre, a letett összeget legkésőbb 2006. január 15-ig köteles a letevőnek visszafizetni.

2005. október 14-én a dr. **D. Zs.** ügyvéd által készített és ellenjegyzett adásvételi szerződés szerint a felperes mint vevő megvásárolta az alperestől mint eladótól a szerződésben felsorolt hét darab **ny.-i** ingatlan illetőséget, összesen 15 000 000 forint vételárért, melyet a szerződés 3. pontja szerint egyösszegben megfizetett az eladó kezéhez, aki annak hiánytalan átvételét a szerződés aláírásával elismerte és nyugtázta.

A szerződést az azt készítő ügyvéd a földhivatalhoz benyújtotta, a vevő tulajdonjogának bejegyzésére azonban nem került sor. Az ingatlanok a **P.** család tagjainak tulajdonában voltak, akik 2005. december 17-én kelt, ugyancsak dr. **D. Zs.** által készített és ellenjegyzett szerződések alapján azokat értékesítették **K. Z.** részére, akinek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A felperes a 15 000 000 forint vételárat nem kapta vissza.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 15 000 000 forint, ennek 2005. október 14-től járó kamata és a perköltség megfizetésére. Arra hivatkozott, hogy az alperessel adásvételi szerződést kötött ingatlanok vásárlására, a vételárat 15 000 000 forint összegben 2005. október 14. napján megfizette, azonban az ingatlanok tulajdonjogát nem tudta megszerezni, mert azokat a tulajdonos másnak értékesítette, így a vételár részére visszajár.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes költségben való marasztalását kérte. Azzal védekezett, hogy a felperessel érvényes adásvételi szerződést nem kötött, a dr. **D. Zs.** által készített szerződés egy kölcsönügyletet leplezett, amely rajta és a felperesen kívül álló személyek között jött létre; a szerződésben feltüntetett ingatlanok nem voltak tulajdonában, azokat sem megszerezni, sem értékesíteni nem kívánta. Az adásvételi szerződésen lévő aláírást sajátjának ismerte el, de arra, hogy az hogy került az okiratra, magyarázatot adni nem tudott.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy az alperes részére fizessen meg 254 000 forint perköltséget és az államnak térítsen meg 900 000 forint kereseti illetéket. A határozata indokolásában kifejtette, hogy a 2005. október 14-i keltezésű adásvételi szerződés tartalma szerint megfelel a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésébe foglalt követelményeknek, így az érvényes. A szerződés nem színlelt, nem kölcsönügyletet leplez, hanem nem létező szerződés, mert annak megkötésekor az alperes az ingatlanok tulajdonjogával nem rendelkezett, sem eladási, sem vételi szándéka nem volt, így szerződéskötési akarata sem. Dr. **D. Zs.** tanúvallomása alapján megállapította, hogy az ügyvéd csupán adásvételi szerződés-tervezetet készített a peres felek között, s az ügylet háttérében egy kölcsönszerződés állt; az adásvételi szerződésben írtak ellenére a felperes sem az ügyvédnél - előadása szerint - ténylegesen letétbe helyezett 6 000 000 forintot, sem az adásvételi szerződésben írt 15 000 000 forintot nem adta át az alperes részére. Mivel a felperes azt az állítását, hogy a 15 000 000 forintot megfizette, nem tudta bizonyítani, a keresetét el kellett utasítani, s pervesztessége miatt marasztalni kellett az alperes képviselőjének munkadíjából álló perköltség és a felperes illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett kereseti illeték megfizetésére.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte annak megváltoztatását és az alperes kereset szerinti marasztalását. Azzal érvelt, hogy a törvényszék által koronatanúnak tekintett dr. **D. Zs.** ügyvédet ezen ügyletet követően kizárták az ügyvédi kamarából, ő egyébként az alperes családjának ügyvédje, így elfogulatlan, tárgyilagos vélemény tőle nem volt várható. Elfogadhatatlannak tartotta, hogy nem a letéti szerződéssel elismert 8 000 000, hanem csupán az ügyvéd által vallott 6 000 000 forint letétbe helyezésére került sor. Érthetetlennek találta, hogy az elsőfokú bíróság elfogadta az ügyvéd azon nyilatkozatát, mely szerint csupán adásvételi szerződés tervezet készült, holott becsatolta a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt megállapodást. Úgy vélte, hogy jogszabályellenes az az ítéleti megállapítás, hogy a szerződés alakilag aggálytalan, ugyanakkor nem létező. Hangsúlyozta, hogy a bírói gyakorlat szerint érvényes az olyan szerződés, ahol az eladó olyan dolog tulajdonjogának átruházását vállalja, amely a szerződéskötés időpontjában még nem volt a tulajdonában. Rámutatott, hogy a 15 000 000 forint alperes részére történő átadását teljes bizonyító erejű magánokirat igazolja, amivel szemben a bizonyítási kötelezettség az alperest terhelte, aki annak nem tudott eleget tenni.

Az alperes ellenkérelmében az első fokú ítélet helybenhagyását és a felperes költségben való marasztalását kérte. Utalt a szerződést készítő ügyvéd azon nyilatkozatára, melyben elismerte a 8 000 000 forint felperestől történő átvételét, s úgy nyilatkozott, hogy azzal nem számolt el a felperes felé, azaz a felperes tőle követelheti ennek az összegnek a megfizetését. Az ügyvéd érdekei is azt diktálták volna, hogy az alperessel ellentétes tartalmú nyilatkozatot tegyen, ennek ellenére dr. **D. Zs.** a valóságot adta elő, így vallomása aggálytalannak tekintendő. Az ő nyilatkozata alapján helytálló az a megállapítás, hogy a felperessel adásvételi szerződést nem kötött, hiszen sem vásárlási, sem eladási szándéka nem volt. Megismételte, hogy a letéti szerződés és az adásvételi szerződés egy kölcsönügyletet leplez. Kiemelte, hogy érvényes adásvételi szerződést már csak azért sem köthetett a felperessel, mert az okiratban megjelölt ingatlanoknak nem volt tulajdonosa. Arra, hogy aláírása hogy került a szerződésre, továbbra sem talált magyarázatot. Kifejtette, hogy abban az esetben, ha a bíróság megállapítaná az adásvételi szerződés létrejöttét, és azt, hogy az abban írtakkal szemben a bizonyítási kötelezettség őt terheli, kérte annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés semmis, színlelt szerződés, mert kölcsönügyletet leplez. Az ezzel ellentétes ítéletbeli megállapítás téves. A leplezett kölcsönszerződés nem a peres felek között jött létre, a felperes részére kölcsön sem adott egyetlen fillért sem, így tartozása e címen sem áll fenn.

Az ítélet tábla a fellebbezést alaposnak találta.

Az elsőfokú bíróság a tényállást alapvetően a letéti, illetve az adásvételi szerződést készítő, ellenjegyző ügyvéd tanúvallomására alapította. Az események sorát illetően azonban e nyilatkozatok oly mértékben hiányosak, következetlenek, önellentmondóak, az objektív bizonyítékként figyelembe veendő okiratokkal ellentétben állóak, hogy arra a döntés alapjául szolgáló tényállást alapítani nem lehet.

Az alperes a per kezdetétől végig azzal védekezett, hogy a felperes által a keresetlevél mellékleteként becsatolt adásvételi szerződés csak másolat, nem teljes bizonyító erejű

okirat, s bár az aláírást magáénak ismerte el, arra nem tudott magyarázatot adni, hogy hogy került az rá egy ilyen okira.

Dr. **D. Zs.** ezt követően akként vallott, hogy ő csupán adásvételi szerződés-tervezetet készített a peres felek között, és az is egy kölcsönszerződés biztosítékát jelentette. Az okiraton levő, a peres felek által elismert saját kezű aláírásokra nem tudott magyarázatot adni.

A felperes a per utolsó előtti tárgyalásán 38/F/1. alatt becsatolta az eredeti adásvételi szerződést. E szerződés a Pp. 196. § (1) bekezdés e) pontja értelmében olyan teljes bizonyító erejű magánokirat, mely „az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta vagy magára kötelezőnek ismerte el”.

Az okirat bizonyítja, hogy az eladó tett egy jognyilatkozatot a pontosan meghatározott ingatlan illetőségek eladására, a vevő ezek megszerzésére, s hogy a vételár 15 000 000 forint volt. Ezeket meghaladóan az okirat tartalmazza a vételár átadását-átvételét.

A Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntése 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.

Téves az elsőfokú bíróság azon okfejtése, hogy a szerződés a formai követelményeknek megfelel, érvényes, de nem létező szerződés - azaz a régi Ptk. 205. §-ának (1) bekezdésében megkövetelt egyező akarat hiányzik. A szerződés érvényessége ugyanis csak létrejött szerződés esetén vizsgálható.

Az okirat mint bizonyíték alaki bizonyító ereje szempontjából lehet köz- és magánokirat, utóbbi tekintetében pedig teljes bizonyító erejű és egyszerű magánokirat. Más megközelítésben az okirat lehet valódi, hamis és hamisított. Valódi az az okirat, amelyik a kiállítójától származik. Hamis viszont az az okirat, amely nem a benne feltüntetett kiállítótól ered. Hamisított okiratról van szó, ha az okirat valódi, de a szövegét megváltoztatták, s ugyanígy hamisítottnak tekintendő az is, amelynek tartalma nem felel meg a valóságnak. 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.

Amint azt az ítéletábra az előzőekben már megjegyezte, az alperes arra nem tudott magyarázatot adni, hogy miért írta alá ezt az adásvételi szerződést. Volt olyan előadása, hogy „nagyfokú bizalom volt a családnak és dr. **D. Zs.** közt és ez volt az oka, hogy

tulajdonképpen nem is néztem meg azt a papírt, aminek én aláírtam ott az ügyvéd irodájában" (15. sorszámú jegyzőkönyv 4. oldal negyedik bekezdés). Utalt arra, hogy nem volt adásvételi szerződéskötési szándéka, az ügylet színlelt.

A bírói gyakorlat egységes a tekintetben, hogy a szerződés színlelt jellege, s ebből következően annak semmis volta (Ptk. 207. § (6) bekezdés) nem állapítható meg, ha több szerződő fél közül akárcsak az egyik fél akarata irányul is az adott szerződés megkötésére (BH2000. évi 457. sz. jogeset). Az egyoldalú színlelés a szerződés érvénytelensége és értelmezése szempontjából közömbös (BH1997. évi 583. sz. jogeset).

A felperes következetesen azt adta elő, hogy ő adásvételi szerződést kívánt kötni, ezért helyezett letétbe 8 000 000 forintot az ügyvédnél és szándékának megfelelő volt maga az adásvételi szerződés is. Ilyen nyilatkozat mellett pedig a szerződés színleltisége nem állapítható meg.

Nem tekinthető érvénytelennek az ügylet abból az okból sem, hogy az alperes az adásvételi szerződés megkötésekor nem volt tulajdonosa az ingatlanoknak. „Nincs akadálya annak, hogy érvényes adásvételi szerződést kössön az eladó olyan dologra, amelynek a szerződéskötés időpontjában még nem tulajdonosa. Az ilyen szerződés nem érvénytelen és nem irányul lehetetlen szolgáltatásra. Az eladónak szerződéses kötelezettsége, hogy a szerződés teljesítéséhez megszerezze a tulajdonjogot" (BDT2004. évi 1070. sz. jogeset).

„Az a körülmény, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor az eladó nem tulajdonosa az ingatlannak, a tulajdonjog hiánya a szerződéskötést nem teszi érvénytelenné, az ilyen szerződés nem ütközik jogszabályba. Az ingatlan tulajdonjogát ugyanis nem a szerződés megkötésekor, hanem a szerződés teljesítésekor kell átruházni, a szerződés érvénytelenségét pedig a szerződéskötés időpontjában kell vizsgálni, a teljesítés elmaradása viszont szerződésszegést jelent. Ha a nem tulajdonos eladó az adásvételi szerződésben - annak megkötésekor - olyan ingatlan tulajdonjogának átruházását vállalja, amely tulajdonjog megszerzése számára a későbbiekben is - akár fizikai, akár jogi okból - kizárt, akkor a szerződés lehetetlen célra irányul, ezért semmis." (BDT2004. évi 1055. sz. jogeset).

Az adott esetben azonban 2005. október 14-én mind a hét, az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra bejegyzett a földhivatal az alperes javára vételi jogot, ebből következően nem volt akadálya annak, hogy az érintett ingatlanok tulajdonjogát megszerezze, majd a felperesre átruházza.

Dr. **D. Zs.** többek között nem adott magyarázatot arra, hogy

- miért beszélt szerződés tervezetről, amikor az általa készített okirat egy érvényes adásvételi szerződés,
- mikor, hogyan írták azt alá a szerződő felek,
- ha a felek valós akarata kölcsönszerződés megkötésére irányult, miért nem azt, és miért adásvételi szerződést, illetve „tervezetet" foglalt írásba,

- ha neki volt pénzre szüksége és ez állt az ügylet háttérében, miért ilyen szerződéseket készített, különös tekintettel arra, hogy mindkét peres fél részéről nagy volt a bizalom irányában,
- ha **P. I.**-nak volt szüksége pénzre, aki attól tartott, hogy a tulajdonában lévő, biztosítékként felajánlott ingatlanokra tulajdonjogot egy vele ellenséges viszonyban lévő személy szerezne és ezért „strómant” kellett bevonni, ekként szóba jöhetett volna a pénzzel rendelkező felperes, miért kellett szerepelnie az alperesnek az ügyben.

Mindezen kérdések megválaszolatlansága miatt és az ezek kapcsán tett bizonyítalan, illogikus nyilatkozatai miatt e tanú vallomására tényállást alapozni nem lehet.

Az adásvételi szerződés eredeti példányának becsatolása után az alperes nem kérte az ügyvéd ismételt meghallgatását - holott a bizonyítási kötelezettség őt terhelte az okirat tartalmával szemben - annak ellenére, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdés utolsó mondata szem előtt tartásával, jogszabályi kötelezettségének eleget téve, a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről őt megfelelően tájékoztatta (4. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal).

A Pp. 2. § (1) bekezdése kimondja, hogy a bíróságnak az a feladata, hogy - összhangban az 1. §-ban foglaltakkal - a feleknek a jogviták elbírálásához, a perek tisztességes lefolytatásához és ésszerű időn belül történő befejezéséhez való jogát érvényesítse. A bíróság hivatalból bizonyítást nem folytathat.

Az ügy urai a felek, ők határozzák meg a per tárgyát, s ezáltal a bíróság eljárási mozgásterét, ők jogosultak dönteni arról, hogy előterjesztenek-e bizonyítási indítványt vagy tartózkodnak attól. A bíróság feladata a felek által meghatározott keretek között a tényállás oly mértékű feltárása, hogy a bizonyítékok Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelése után hozott döntése kellően megalapozott legyen. A polgári perben a feleket terheli állítási és bizonyítási kötelezettség. A bizonyítási kötelezettséggel kapcsolatban a Pp. 164. § (1) bekezdése úgy szól, hogy a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valóban fogadja el. Ezzel szemben a bizonyítási teher a bizonyítatlanság következményeire utaló szabály. A bizonyítási teher vélelem, amely azt jelenti, hogy ha valamilyen, a polgári per eldöntése szempontjából jelentős tény nem sikerül bizonyítani, az melyik fél hátrányára szolgál. A polgári perben a döntés szempontjából jelentős tény bizonyítatlan volta annak a terhére esik, akinek e tény bizonyítania kellett volna.

Az adott esetben az ítéletábla azt állapította meg, hogy a felperes az őt terhelő bizonyítási kötelezettségnek eleget tett, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adásvételi szerződéssel igazolta, hogy 15 000 000 forintot tőle átvett az ingatlanok ellenértékeként az alperes. A fent kifejtettek értelmében az ezzel ellentétes tény bizonyításának kötelezettsége az alperest terhelte, ő azonban nem tudta bizonyítani, hogy a 15 000 000 forintot a felperestől nem vette át, s ennek következményeit neki kell viselnie.

Mindezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és az alperest a rendelkező részben írtak szerint marasztalta.

Az ítélet megváltoztatása következményeként mellőzni kellett a pernyertessé vált felperes kötelezését perköltség és illeték megfizetésére.

A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az ítéletábra a pervesztes alperest kötelezte a felperes részére együttes első- és másodfokú perköltség megfizetésére. E címen a felperes képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, (5) bekezdése, valamint 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett kereseti- és fellebbezési illetéket pervesztességére tekintettel az alperesnek kell az állam részére megtéríteni a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

D e b r e c e n, 2014. október 22.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -