

Fővárosi Ítéltábla
5.Pf.21.221/2014/8/II.

A Fővárosi Ítéltábla a Fintha-Nagy Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Fintha-Nagy Ádám ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a Dr. Farkas Edit Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Farkas Edit ügyvéd) által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen - akinek pernyertessége érdekében alperesi beavatkozó neve (**alperesi beavatkozó címe**) mint alperesi beavatkozó a perbe beavatkozott - vételár visszafizetése iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2014. február 24. napján meghozott 26.P.23.397/2010/67. számú ítélete ellen az alperes részéről 68. és 70. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 300.000 (háromszázezer) forint másodfokú perköltséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 760.000 (hétszázhatvanezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 9.500.000 forint és járulékai megfizetésére. Előadta, hogy az alperessel 2008. június 16. napján adásvételi szerződést kötött a ... helyrajzi szám alatti, természetben a szám alatti ingatlan vonatkozásában. A felperes a szerződés szerinti 10.000.000 forintos vételárat megfizette, azonban az ingatlant nem tudta birtokba venni. A felek ezért 2009. április 22. napján az adásvételi szerződést közös megegyezéssel felbontották, és rögzítették, hogy az alperes 9.500.000 forint visszafizetésére köteles 2009. május 20. napjáig. Az alperes azonban visszafizetési kötelezettségének nem tett eleget.

Az alperes, illetve az alperesi beavatkozó kérték a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását. Előadták, hogy a perbeli ingatlannak ténylegesen az alperesi beavatkozó volt a tulajdonosa, ugyanis az árverési vétel során az alperes csak meghatalmazottként járt el, azonban a végrehajtó téves intézkedése folytán nem az alperesi beavatkozót, hanem az alperest jegyezték be tulajdonosként. Az ingatlan adásvételi szerződés felbontásáról szóló megállapodás alapján az alperesnek ténylegesen nem keletkezett fizetési kötelezettsége a felperes felé, hiszen azt a felperes és az alperesi beavatkozó a 2009. március 5. napján kelt tartozáselismerő nyilatkozat már tartalmazta. A tartozást az alperesi beavatkozó egyébként rendezte a felperes felé, amikor egy összegben 10.000 eurót, majd néhány alkalommal 100-200.000 forint körüli összegeket adott át a felperesnek, valamint a felperes részére átadta a 7.600.000 forint értékű ábrahámhegyi ingatlan tulajdonjogát is.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 9.500.000 forintot és annak 2009. május 21. napjától járó törvényes mértékű kamatát, továbbá kötelezte az alperest és az alperesi beavatkozót a felperes perköltségének és a feljegyzett kereseti illetéknek viselésére. Az elsőfokú bíróság indokolása szerint a felperes a keresetét az adásvételi szerződést felbontó okiratra alapította, tehát a pert az okiratban vállalt alperesi kötelezettség vizsgálata alapján kellett elbírálni. A felperes által csatolt okirattal szemben az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy az abban szereplő fizetési kötelezettsége nem áll fenn. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes alaptalanul hivatkozott az adásvételi szerződés színleltségére, mivel csak a szerződés tartalma lehet színlelt, a szerződő felek személye nem. Az elsőfokú bíróság egyetértett a felperesi állásponttal, amely szerint a felek nyilatkozataiból kitűnt, hogy a felperes az ingatlan tulajdonjogát meg kívánta szerezni, míg az alperes a tulajdonjogot a felperesre kívánta átruházni a szerződés szerinti vételár fejében. Az ingatlan adásvételi szerződés tartalmi elemei alapján megfelel a XXV. számú Polgári Elvi Döntésben foglaltaknak, a szerződés tehát érvényesen létrejött. Mindebből az is következik, hogy az adásvételi szerződés felbontásáról rendelkező okirat esetében sem lehet szó színleltiségről, illetve ezen alapuló érvénytelenségről, már csak azért sem, mert a felek szintén egyezően adták elő, hogy a szerződés felbontását kívánták. Az elsőfokú bíróság vizsgálta az alperes tulajdonszerzésének körülményeit, így az ingatlan árverésre vonatkozó végrehajtási iratokat. Megállapította, hogy az alperes az ingatlan árverésen valóban az alperesi beavatkozó képviselőjeként járt el, azonban az árverési vételről szóló ingatlan-nyilvántartási bejegyzés végül az alperes nevére történt meg. Az alperes és az alperesi beavatkozó egyaránt úgy nyilatkoztak, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kijavítása iránt eljárást nem kívánnak indítani. A bíróságnak az Inyvtv. 5. §-ában foglalt közhitelesség elvéből következően tehát abból kellett kiindulnia, hogy az alperes ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére figyelemmel az alperest kellett az ingatlan tulajdonosának tekinteni. Ehhez képest irreleváns körülmény, hogy az alperesi beavatkozó önmagát ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak tekintette. Az adásvételi szerződést ugyanis az alperesnek, mint bejegyzett tulajdonosnak kellett a felperessel megkötnie, amellyel közöttük érvényes kötelmi jogviszony jött létre, és amely jogviszony felbontására csak a szerződő felek rendelkeztek jogosultsággal. Az adásvételi szerződést felbontó okiratban a felek arról állapodtak meg, hogy a vételár visszafizetésének kötelezettsége az alperest terheli, ezért nincs jelentősége annak az alperesi előadásnak, hogy az adásvételi szerződés megkötése után a vételárat kinek fizette meg, illetve az mely személyhez került. Az elsőfokú bíróság az alperesi védekezésre tekintettel vizsgálta azt is, hogy a vételár a felperes részére visszafizetésre került-e, ebben a körben azonban kizárólag az adásvételi szerződést felbontó okirat keletkezésének időpontját, azaz 2009. április 22. napját követő eseményeknek tulajdonított jelentőséget. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperes nem bizonyította, hogy a felperes részére a vételárat a szerződés felbontásáról szóló okiratban szereplő 500.000 forintot meghaladó részében visszafizette volna. A 10.000 euró átadásáról szóló elektronikus levél 2008. december 29. napján, tehát az adásvételi szerződést felbontó okirat születését megelőzően kelt. A forint összegek átadásáról maga az alperesi beavatkozó is úgy nyilatkozott, hogy ebben a körben bizonyítást nem tud felajánlani, okiratok nem állnak rendelkezésére. A felperesre átruházott ábrahámhegyi ingatlannal kapcsolatban az elsőfokú bíróság a **T. Városi Bíróság** előtt 3.P.20.656/2010. szám alatt folyamatban volt perének iratai alapján megállapította, hogy az adásvételi szerződés az alperes akkori ügyvezetésében álló **T. Kft.** mint eladó és a felperes mint vevő között jött létre 2009. augusztus 27. napján. Sem a beszerzett per iratai, sem a jelen perben rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem lehetett kétséget kizáróan megállapítani, hogy az ábrahámhegyi ingatlant a felperes a jelen per tárgyát képező alperesi tartozás fejében szerezte volna meg azzal, hogy annak értékét az alperesi tartozásba be kellett volna számítani. Ebből

eredően annak sem volt jelentősége, hogy az ábrahámhegyi ingatlan milyen forgalmi értéket képvisel, azaz az eltér-e az arra vonatkozó adásvételi szerződésben írt 4.000.000 forinttól. Az elsőfokú bíróság vizsgálta továbbá az alperesi beavatkozó által csatolt 2009. március 5. napján kelt tartozáselismerő nyilatkozatot is, amelyről szintén azt állapította meg, hogy az korábbi időpontban kelt, mint az alperes fizetési kötelezettségét keletkeztető megállapodás. Az alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy ezzel a tartozáselismerő nyilatkozattal az alperesi beavatkozó az alperest terhelő tartozást vállalta át, mivel a Ptk. 332. § (1) bekezdése alapján a tartozásátvállalás joghatályos létrejöttének feltétele a jogosulttól származó hozzájárulás, ilyen hozzájárulást azonban a felperes nem adott. Emellett a tartozásátvállalás tényével ellentétben áll az adásvételi szerződést felbontó okirat léte és tartalma. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság mellőzte az alperes további tanúbizonyításra irányuló indítványainak teljesítését, mivel a meghallgatni kért tanúk a per eldöntése szempontjából releváns újabb tényadatot nem tudtak volna előadni, különös figyelemmel arra, hogy a tanúk meghallgatása a **T. Városi Bíróság** előtt már megtörtént.

Az elsőfokú ítélettel szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, míg másodlagosan kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára történő utasítását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete teljességgel megalapozatlan, meghozatalakor az elsőfokú bíróság nem derítette fel megfelelően a tényállást, a megállapított tényekből iratellenes következtetések levonásával hozta meg ítéletét, továbbá indokolatlanul mellőzte az alperesi előadást alátámasztó bizonyítékokat, illetve bizonyítási indítványokat.

Előadta, hogy az árverésről felvett jegyzőkönyv alapján egyértelműen megállapítható, hogy az árverésen az alperesi beavatkozó meghatalmazottjaként járt el. A bírósági végrehajtó ennek ellenére tévedésből az alperes nevét jegyeztette be az ingatlan-nyilvántartásba. Ebből következően az alperes akaratán kívül lett ingatlan tulajdonos az alperesi beavatkozó helyett, aki ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossá vált, és a Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján igényt tarthatott volna arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. Hangsúlyozta, hogy az ingatlannal kapcsolatosan valamennyi jogot az alperesi beavatkozó gyakorolta, ő tárgyalt és állapodott meg a felperessel az adásvételi szerződés valamennyi lényeges kérdésében, és ugyanez volt a helyzet az adásvételi szerződés felbontása során is. Az alperes szerepe csak az adásvételi szerződés, illetve az azt felbontó megállapodás aláírására korlátozódott. Szerepe tehát formális volt, a vételárat sem az alperes kapta meg, ebből következően a szerződés felbontásából következő visszafizetési kötelezettség sem az alperest terheli. Hivatkozott arra is, hogy a felperes nem tekinthető jóhiszemű vevőnek, mert az adásvételi szerződés megkötése előtt tudta, hogy nem az alperes az ingatlan tulajdonosa, így az Inyvtv. 5. § (3) bekezdése szerinti védelem nem illeti meg. Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg annak bizonyítatlanságát, hogy a felperes részére a vételár 500.000 forintot meghaladó része megtérítésre került volna, illetve hogy nem lehetett kétséget kizáróan megállapítani, hogy az ábrahámhegyi ingatlan átruházására az alperesi tartozás fejében került volna sor. Az elsőfokú bíróságnak éppen e vonatkozásban kellett volna teljes körű bizonyítást lefolytatnia, mivel az ábrahámhegyi ingatlan átruházása szorosan kötődik a perbeli jogügyletnek. Tévedett az első fokozatú bíróság, amikor az alperesi beavatkozó által 2009. március 5. napján aláírt tartozáselismerő nyilatkozatot a perbeli jogügyleten kívül eső ügyletnek értékelte. Az alperesi beavatkozó az alperes kötelezettségek alól való mentesítése érdekében írta alá a felperes részére a tartozáselismerő nyilatkozatot. Ehhez képest az elsőfokú bíróság minden okirati bizonyíték nélkül fogadta el a felperes azon tényállítását, hogy a felperes 10.000.000 forint baráti kölcsönt nyújtott az alperesi beavatkozónak,

amelyről ugyan okirat nem készült, a pénz átadását tanúvallomás sem igazolja, és amely állítást az alperesi beavatkozó az eljárás során következetesen vitatott. Az elsőfokú bíróság nem megfelelően értékelte a 10.000 euró megfizetéséről szóló elektronikus levelet sem, amelyet a felperes visszaigazolt és annak tényét és tartalmát nem vitatta. Ezt az összeget az alperesi beavatkozó részben vételár visszafizetés, részben kamatelszámolás körében fizette meg a felperesnek. Az elsőfokú bíróság tévesen foglalt állást az ábrahámhegyi ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés kapcsán, amikor figyelmen kívül hagyta a perben tett alperesi nyilatkozatot, illetve az okiratot szerkesztő **D. R.** ügyvéd tanúvallomásait, amelyekből kiderült, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor a szerződő felek között az okiratban foglaltakkal ellentétben pénzmozgás nem volt, és vételár átadást a felperes egyéb időpontra vonatkozóan sem tudott igazolni. Az ingatlan értékét a felek a szerződésben azért rögzítették 4.000.000 forintban, mert a felperes csak és kizárólag ezt az értéket volt hajlandó aláírni. Az ingatlan ténylegesen ennél jóval többet ért, amelyet szakvélemény is igazol. Megalapozatlan a felperes azon hivatkozása, hogy az ábrahámhegyi ingatlan megszerzése az alperesi beavatkozóval szemben fennálló, a jelen pertől elkülönülő egyéb jogviszonyból eredő tartozás kiegyenlítését szolgálta. Az alperes előadta, hogy az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben a tartozásátvállaláshoz a felperes többször is hozzájárulását adta, egyrészt, amikor a 10.000 euró megfizetését az alperesi beavatkozótól elfogadta, továbbá akkor is, amikor tartozáselismerő nyilatkozatot tartalmazó okiratot készített és azt az alperesi beavatkozóval aláíratta, valamint amikor az ábrahámhegyi ingatlan tulajdonjogát vételár fizetés nélküli megszerzését biztosító szerződést aláírta. Az elsőfokú bíróság megsértette indokolási kötelezettségét, amikor az ítéletében a bizonyítékok mellőzését, illetve a bizonyítékok mérlegelése körében irányadónak elfogadott körülményeket nem fejtette ki.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperes perköltségben való marasztalását. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság az eljárási szabályok megtartásával részletes bizonyítás lefolytatása mellett a tényállást teljes körűen feltárta, a feltárt tényekből a jogszabályokat megfelelően alkalmazva helyes következtetéseket vont le. A per során az alperes nem tudta kétséget kizáróan bizonyítani, hogy az adásvételi szerződést felbontó megállapodásban foglaltak ellenére a fizetési kötelezettség nem az alperest, hanem az alperesi beavatkozót terhelte volna, illetve hogy az alperesi beavatkozó fizetési kötelezettségének eleget tett. Hangsúlyozta, hogy a felperes a kereseti kérelmét a peres felek között létrejött adásvételt felbontó szerződésre alapozta. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy egy szerződésnek csak a tartalma lehet színlelt, ezzel kapcsolatban az alperes ugyanakkor semmilyen tényállítást nem tett, ebből következően a szerződés, és az abban foglalt alperesi fizetési kötelezettség érvényesen létrejött. Azt pedig az alperes a perben maga is elismerte, hogy a felperes részére a megállapodás szerinti 9.500.000 forintból semmit sem fizetett meg. Az eljárás során az alperesi beavatkozó úgy nyilatkozott, hogy a perben követelt összeget már megfizette a felperes részére, ezen állítását azonban bírói felhívás ellenére sem tudta bizonyítani, illetve még bizonyítási indítványa sem volt ebben a körben. Az alperesi beavatkozó is elismerte, hogy az általa hivatkozott készpénz átadásokról semmilyen okirat nem készült, azt tanúvallomással sem tudta alátámasztani. Az alperesi beavatkozó azt sem tudta bizonyítani, hogy az ábrahámhegyi ingatlan ellenértéke a felperesi követelés csökkentését szolgálta volna.

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

Az alperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, döntésével az ítéletábra egyetértett, annak jogi indokait - csak a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel - az alábbiak szerint egészíti ki, egyébként azokra a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján utal.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az ingatlan adásvételi szerződés nem volt színellet. A szerződés megkötésének időpontjában az ingatlan bejegyzett tulajdonosa az alperes volt, így a felperes az ingatlan tulajdonjogát kizárólag az alperestől származó bejegyzési engedély birtokában szerezhette meg. A szerződés célja a felperesi tulajdonszerzés volt, amelyet csak a peres felek közötti szerződés alapján lehetett az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni, tehát a szerződés nem lehetett színellet. Azt a tényt, hogy az árverés eredményeképpen az alperes - és nem az alperesi beavatkozó - szerzett tulajdont az ingatlanon, **K. J.** önálló bírósági végrehajtónak a büntetőeljárásban 2012. február 1. napján 01050/3073/2011/bü. számon tett tanúvallomása is alátámasztja. Az elsőfokú eljárásban beszerzett végrehajtási iratok között elfekvő 249.V.93/2005/18. számú árverési jegyzőkönyvből is arra lehet következtetni, hogy az árverési vevő az alperes volt. Az a körülmény, hogy az alperes a beavatkozótól meghatalmazással rendelkezett, nem zárja ki annak lehetőségét, hogy az alperes saját nevében tegyen árverési ajánlatot. Amennyiben pedig az adásvételi szerződés a peres felek között színellet nélkül, érvényesen jött létre, akkor a felbontó megállapodás sem lehetett színellet.

Az alperes fizetési kötelezettségét a szerződés felbontásáról szóló megállapodást tartalmazó okirat és a tartozáselismerő nyilatkozat bizonyítja. Az okiratokkal szemben az alperest terhelte volna annak bizonyítása, hogy tartozását az alperesi beavatkozó átvállalta és azt teljesítette. Az elsőfokú bíróság helyesen, a Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelő okszerű mérlegeléssel állapította meg, hogy a perben az alperes e bizonyítási kötelezettségének nem tudott eleget tenni. A hivatkozott okiratok, így az alperes által csatolt, a felperes és az alperesi beavatkozó közötti levelezés anyaga nem alkalmas a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt alperesi kötelezettségvállalás cáfolatára. A 6/A/1. szám alatti, 2008. december 29. napján elektronikus levélben az alperesi beavatkozó nemcsak a 10.000 euróról és a fennmaradó 8 millió forint után járó havi 2,5%-os kamatról tesz említést, hanem arról is, hogy emellett megpróbálja az ingatlant kiüríttetni és az eredeti terv szerint eladni. Mindez nem az alperesi beavatkozó perbeli előadását erősíti, hiszen amennyiben a beavatkozó az ingatlan vételárát vállalta volna visszafizetni, úgy az ingatlan közös értékesítésére vonatkozó utalás értelmetlen lenne. A 6/A/2. számú, 2010. május 6. napján kelt levélben pedig a beavatkozó kifejezett ígéretet tesz arra, hogy a felperesnek visszaadja a pénzét, amely nyilvánvalóan nem egyeztethető össze azzal az alperesi és beavatkozó tényállítással, hogy a felperes felé az ingatlanügyletből eredő tartozást a beavatkozó készpénzben és az ábrahámhegyi ingatlan átruházásával már rendezte. Ilyen körülmények között a rendelkezésre álló okirati bizonyítékokra tekintettel az elsőfokú bíróság a Pp. 193. §-a alapján helytállóan döntött a további bizonyítási indítványok mellőzéséről.

Az ábrahámhegyi ingatlan vételárának beszámítására irányuló alperesi hivatkozással összefüggésben az ítéletábra kiemeli, hogy az alperes nem is adta elő, hogy az eladó **T. Kft.** vételár követelését az alperes miként tudta volna a Ptk. 296. §-a szerint a felperessel szemben beszámítani.

Az ítéletábra a kifejtettekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel köteles a felperesnél felmerült másodfokú perköltség megfizetésére, amelynek mértékét az ítéletábra a 32/2003. (VIII. 22.) IM

rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg. A felperes köteles továbbá a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a feljegyzett fellebbezési illetéket is megfizetni.

Budapest, 2015. szeptember 10.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül: