

Fővárosi Ítéltábla
22.Pf...../2015/5.

A Fővárosi Ítéltábla

a dr. Gálfi Tibor ügyvéd **(fél címe1)** által képviselt
felperes neve (felperes címe) felperesnek

a dr. Bölcskei Zsolt ügyvéd **(fél címe2)** által képviselt
alperes neve (alperes címe) alperesellen

szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. március 19. napján meghozott 36.P...../2011/60. számú ítélete ellen a felperes által 61. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Í T É L E T E T :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 222.250 azaz Kétszázhuszonkettőezer-kettőszázötven Ft másodfokú perköltséget.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 560.000 azaz Ötszázhatvanezer Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I N D O K O L Á S :

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 317.500 Ft perköltséget, továbbá rendelkezett arról, hogy a felperes költségmentessége folytán le nem rótt 900.000 Ft kereseti illetéket az állam viseli.

Az irányadó ítéleti tényállás szerint a peres felek 2005. július 29. napján megkötött házasságát a Budai Központi Kerületi Bíróság 2010. április 27. napján meghozott 9.P.XII...../2010/5. ítéletével jogerősen felbontotta. A **(ingatlan címe1)** alatti ingatlan a felperes kizárólagos tulajdonát képezte. Az ingatlanra - az azt terhelő jelzálogjog, továbbá végrehajtási jog miatt - árverések kerültek kitűzésre. A tartozást a felperes édesanyja a végrehajtási eljárás során kifizette.

Felperes megkeresése alapján **(név1)** ügyvéd 2010. június 2. napján adásvételi szerződést készített. Az adásvételi szerződés szerint a felperes a kizárólagos tulajdonát képező, **(település neve) ...** hrsz.-ú, természetben **(ingatlan címe1)** szám alatti ingatlant eladta az alperesnek 7.000.000 Ft vételárért. A szerződésben rögzítésre került, hogy a vételárát a vevő 2010. május 28. napján megfizette az eladónak, aki a vételár hiánytalan átvételét a szerződés aláírásával elismerte és nyugtázta. Az alperes

pedig tudomásul vette, hogy az ingatlant a felperes édesanyjának haszonélvezeti joga terheli, a vételár nagysága ehhez a teherhez is igazodott. A szerződés értelmében a felperes hozzájárult ahhoz, hogy az ingatlan tekintetében az alperes 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az okiratszerkesztő ügyvéd a peres felek kérésére az adásvételi szerződést annak aláírását követően nem nyújtotta be a földhivatalba.

Az életközösség megszakadását követően az ingatlant az alperes használta, azonban 2011-ben a felek között elmérgesedett a viszony azt követően, hogy felperes édesanyja alperest az ingatlan elhagyására szólította fel. Az alperes 2011. június 22-én az adásvételi szerződést benyújtotta a földhivatalhoz.

Az okiratszerkesztésben közreműködő ügyvéd felperes és édesanyja kérésére 2011. június 28-án nyilatkozatot intézett a földhivatalhoz, kijelentve, hogy a szerződés nem jött létre érvényesen, mert többféle teherrel volt terhelt az ingatlan, és kérte a földhivatalt, hogy a bejegyzést utasítsa el. Ezt követően a felperes tulajdonjoga visszajegyzésre került.

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy a 2010. június 2-án a **(ingatlan címe1)** szám alatti ingatlanra vonatkozóan kötött adásvételi szerződés semmis, mert színlelt szerződés. Hivatkozott arra, hogy a szerződés aláírásakor tényleges szerződési akarata sem neki, sem alperesnek nem volt, ő azt nem akarta eladni, alperes pedig nem akarta és nem is tudta volna megvenni. A szerződést kizárólag abból a célból kötötték, mert alperes állította, hogy az adásvételi szerződés alapján tud befektetőt szerezni, kölcsönhöz tud hozzájutni, mely kölcsönből felperes vissza tudja fizetni édesanyja felé fennálló tartozását. Felperes hangsúlyozta, hogy az alperestől sem vételárat, sem bármilyen más jogcímen 7.000.000 Ft-ot nem kapott, a felek között tényleges pénzmozgás nem történt.

Vitatta, hogy az alperes 2010. májusában kölcsönt adott volna a részére 7.000.000 Ft összegben. Álláspontja az volt, hogy valójában megbízási szerződést kötött az alperessel, hiszen megbízta, hogy az ingatlan felhasználásával pénzkölcsönt szerezzen számára, az alperes pedig a kölcsönszerződéshez képest opciós szerződést kötött a felperessel.

Állította, hogy az adásvételi szerződés színlelt, a színlelés kölcsönös volt.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy az adásvételi szerződés megkötését megelőzően a felperes kérésére 7.000.000 Ft-ot kölcsönadott a felperesnek. A pénz a rendelkezésére állt, mivel 3.000.000 Ft-ot a házasság felbontását követően kapott a felperestől, míg 4.000.000 Ft-ot édesanyja, **(név2)** bocsátott a rendelkezésére. A kölcsön átadását követően a felperes jelezte, hogy a kölcsönösszeget nem tudja visszafizetni, a perbeli ingatlan tulajdonjogát ezért átadja részére. Emiatt írtak alá adásvételi szerződést a felek 2010. június 2-án. Hangsúlyozta, hogy szándéka az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére és alperesi tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére irányult. Vitatta, hogy a szerződés színlelt lenne.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában megállapította, hogy 2010. június 2-án a **(ingatlan címe1)** alatti ingatlan tekintetében a peres felek között az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 365. § (1) bekezdésében szabályozott adásvételi szerződés jött létre, mely alakilag érvényes, ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokirati formában készült el.

A kereset kapcsán rögzítette, hogy a szerződés színleltségére akkor lehet alappal hivatkozni, ha a szerződő felek egyikénél sem volt annak megkötése iránti szerződéses akarat, csak közösen úgy tettek, mintha szerződést kívántak volna kötni, de ilyen szándékuk nem volt. A perbeli esetben azonban a peres felek nyilatkozatára tekintettel a szerződés semmisségét színleltség okán megállapítani nem lehetett.

Nem tudta megállapítani a bíróság azt sem, hogy a perbeli adásvételi szerződés kölcsön megszerzésére való megbízást leplezne, mivel az okiratszerkesztő ügyvéd előtt a felek közösen

kijelentették, hogy az alperes napokkal korábban átadott 7.000.000 Ft kölcsönt a felperesnek, és ezt a pénzösszeget a felek az ingatlan vételárának tekintik. Így a felperes nem tudta minden kétséget kizáróan bizonyítani, hogy az adásvételi szerződés a peres felek közös akarata alapján megbízási szerződést leplezne.

Nem találta alaposnak a bíróság a felperes keresetét abban a tekintetben sem, hogy a felek között a Ptk. 375. § (1) bekezdése szerinti vételi jogot alapító szerződés jött volna létre. A vételi jogra vonatkozó megállapodást a dolog és a vételár megjelölésével írásba kell foglalni, ezzel kapcsolatos jognyilatkozatot, tényállást a perbeli adásvételi szerződés azonban nem tartalmazott.

Mindezek alapján a felperes a szerződés érvénytelenségét bizonyítani nem tudta, az alperes pedig igazolta a határozott vételi szándékát és a vételár megfizetését. Az alperes élettársa és édesanyja tanúkénti meghallgatásuk során megerősítették, hogy az alperes rendelkezett összesen 7.000.000 Ft-tal, amelyet átadott a felperes részére. A felperes ezt a perbeli szerződéssel szemben cáfolni nem tudta. A bíróság nyomatékkel vette figyelembe a szerződést készítő **(név1)** tanúvallomását, aki részletesen feltárta a szerződés előzményeit, az aláírás körülményeit. Arra vonatkozóan is vallomást tett, hogy a kölcsönügyletről való tudomásszerzését követően felajánlotta a felek részére az adásvételi szerződés helyett opciós adásvételi szerződés szerkesztését, azonban a felek ezt nem kérték.

A további tanúk pontos vallomást, saját, a szerződéskötés idejében szerzett adatot nem tudtak szolgáltatni a perben. Az sem hagyható figyelmen kívül, hogy az alperes a per során végig egybehangzó előadásokat tett, és ugyanilyen tartalommal nyilatkozott már a keresetlevél kézbesítését megelőzően a rendőrség előtt is. Mindezek alapján a bíróság a keresetet elutasította.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, kérve az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a keresetnek történő helyt adást. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság valójában nem állapított meg tényállást. Az ítélet indokolásából csak kikövetkeztetni lehet, hogy az elsőfokú bíróság az alperes állítását fogadta el tényként, azonban ezt a tényállás nem rögzíti. Ezzel az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 221. § (1) bekezdését.

Felperes kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság az alperesi előadást fogadta el a tényállás alapjául. Hangsúlyozta, hogy alperesnek kellett bizonyítania a kölcsönszerződés megkötését, továbbá alperesi részről 7.000.000 Ft kölcsön nyújtását a felperes részére. E bizonyítási kötelezettségének nem tudott eleget tenni, mert nem csatolta a kölcsönszerződést, felperes pedig tagadta a kölcsönt. Az adásvételi szerződés csak annyit rögzít, hogy a vételárat a vevő már korábban megfizette, azonban kölcsönre nem utal. Ilyen körülmények mellett nincs igazolva a kölcsönadás ténye, annak összege, és alperes azt sem bizonyította, hogy a felperes az ingatlan eladásával a kölcsöntartozását fizette vissza.

Az elsőfokú bíróság okszerűtlenül mérlegelt, amikor az adásvételi szerződést érvényesnek és az alperes által teljesítettnek fogadta el, ezzel megsértette a Pp. 206. § (1) bekezdését. Miután az alperes nem kötött kölcsönszerződést, nem adott kölcsönt, nem fizetett vételárat, ugyanakkor ezek ellenkezőjét állította, és adásvételi szerződést kötött a felperessel, okszerűen arra a következtetésre lehet jutni, hogy színlelte az adásvételi szerződést az ingatlan ingyenes megszerzése érdekében. A felperes ugyanakkor kezdetektől fogva következetesen állította, hogy 7.000.000 Ft kölcsön megszerzésére kérte az alperest, aki erre azzal volt kapható, hogy az ingatlanra adásvételi szerződést kössenek, mert így könnyebben tud pénzt szerezni. Ezt a felperesi előadást az alperes nem döntötte meg, így felperesi állítás fogadható el a tényállás alapjául.

Mindkét peres fél színlelte az adásvételi szerződést, mert a felperes az alperesnek adott pénzszerzési megbízást leplezte, az alperes pedig az ingatlan ingyenes megszerzése szándékát. Az adásvételi szerződést a leplezett megbízási szerződés alapján kell megítélni, és miután alperes nem szerzett kölcsönt a felperesnek, megbízási díjra sem tarthat igényt. Az alperes színlelt szándékát pedig figyelmen kívül kell hagyni, mert szolgáltatás nélkül igyekezett ellenszolgáltatáshoz jutni.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Hangsúlyozta, hogy az ügylet semmisségét illetően a bizonyítás a felperest terhelte. Az alperes saját álláspontját az eljárás során bizonyította a tanúkkal, különös tekintettel az okiratszerkesztő ügyvéd vallomására.

A másodfokú bíróság teljes terjedelmében bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét, mert annak - figyelemmel a Pp. 228. § (4) bekezdésére - nem volt fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett része.

A fellebbezés nem alapos.

A másodfokú bíróság egyetért az elsőfokú bíróság érdemi döntésével, indokaiból pedig a fellebbezésben foglaltakra tekintettel emeli ki a következőket:

A peres felek keresettel érintett ingatlan adásvételi szerződését alakilag a Pp. 196. § (1) bekezdés e) pontja szerinti teljes bizonyító erejű magánokirat tartalmazza, így az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta, vagy magára nézve kötelezőnek ismerte el.

Az adott esetben ezért okirat szolgál teljes bizonyítékul arra, hogy a peres felek egyező akaratnyilvánítást tettek a perbeli ingatlan tulajdonjogának átruházására, illetőleg annak megszerzésére, továbbá arra is, hogy a felperes általa elismerten, a felek által meghatározott vételárat már korábban átvette, és ezt a szerződés aláírásával nyugtázta is.

A perben így a Pp. 164. § (1) bekezdésére is figyelemmel a felperest terhelte a bizonyítás, nem az alperest. A felperesnek a keresetében megjelölt jogcímre tekintettel az okirattal szemben azt kellett bizonyítania, hogy a felek valós ügyleti akarata nem ingatlan adásvételi szerződés megkötésére irányult, azt csupán színlelték, a színlelés mindkét fél részéről fennállt, és a vételár kiegyenlítésére saját nyilatkozatától eltérően nem került sor - tekintettel arra is-, hogy mindezeket a körülményeket az alperes tagadta a perben. A felperes az őt terhelő bizonyításnak nem tudott sikerrel eleget tenni. Saját előadása szerint is az ügyletkötésnél három személy volt jelen, mégpedig ő, az alperes, valamint az okiratszerkesztő ügyvéd, akinek vallomása nem az általa, hanem az alperes részéről előadottakat támasztotta alá.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a bizonyítási teher meghatározására és a bizonyítékok értékelésére vonatkozó eljárásjogi rendelkezések helyes alkalmazásával jutott arra a következtetésre, hogy a szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset a felperes által megjelölt jogcímen nem teljesíthető. Így szerződés semmisségének jogkövetkezményeként az alperes marasztalása sem igényelhető, valamint a felperes írásbeli elismerő nyilatkozata folytán - amellyel a teljesítést elismerte, és amelyet nem tudott megdöntetni a perben - vételárban való marasztalást sem igényelhet az alperestől.

A másodfokú bíróság mindezek alapján az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésének alkalmazásával helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint nem igényelheti perköltségei megtérítését az alperestől, és köteles megfizetni az alperes másodfokú perköltségét, amelyet a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján a 4/A. § szerint áfával növelt összegben határozott meg.

A felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illeték viseléséről pedig a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján határozott.

Budapest, 2015. október 27.

dr. Csepinszky Andrea s. k.
a tanács elnöke

dr. Klicsuné dr. Sólyom Livia s. k. . Pávlisz Beatrix
előadó bíró Hajnalka s. k. bíró

A kiadmány hitelül: