

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.21.268/2016/5. szám

A Szegedi Ítéltábla dr. Csohány László ügyvéd által képviselt felperesnek - a dr. Roxin György ügyvéd által képviselt I. r., a dr. Magyar György ügyvéd által képviselt II. r., a személyesen eljáró III. r. és dr. Kiss Sándor ügyvéd által képviselt IV. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Gyulai Törvényszék 2016. július 19. napján kelt 12.P.20.361/2015/39. számú ítélete ellen a felperes 40. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg I. r. alperesnek 400 000 (négy százezer) Ft, a II. r és a IV. r. alpereseknek külön-külön 500 000 - 500 000 (öt százezer-öt százezer) Ft másodfokú per költséget.

A feljegyzett 5 000 000 (ötmillió) Ft megelőző és jelen másodfokú eljárási illetéket a felperes köteles megfizetni az állami adóhatóság felhívására a Magyar Államnak.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A **(település neve)-i (ingatlan hrsz.-a)** hrsz-ú, **(település neve), (ingatlan címe)** szám alatti **(panzió neve)** Panzió tulajdoni lapjára az **(E.)** Bank javára végrehajtási jog volt bejegyezve. A felperes - az I. r. alperes testvérétől, a vele több éve üzleti és baráti kapcsolatban álló **(barát neve)-től** kapott információ alapján - „megvásárolta” az **(E.)** Banknak az ingatlan tulajdonosával szemben fennálló követelését 70 000 000 Ft-ért, amelynek kiegyenlítéséhez a **(P.)** Bank Hungária Zrt-től 52 000 000 Ft kölcsönt vett fel. A kölcsön visszafizetésének biztosítására a hitelező pénzintézet javára jelzálogjog került bejegyzésre az ingatlan tulajdoni lapjára, majd a 2007. július 27-én kelt szerződéssel a felperes vétel jogcímén megszerezte az ingatlan tulajdonjogát. A vételárból készpénzben fizetendő 18 000 000 Ft vételárrészt **(barát neve)** fizette ki, és ő teljesítette a pénzintézet részére a kölcsön törlesztő részleteit is. Megelőzőleg a felperes és **(barát neve)** baráti és üzleti kapcsolatukra tekintettel gyakran nyújtottak anyagi segítséget egymásnak több millió forint összegben anélkül, hogy arról okiratot készítettek vagy biztosítékot kértek volna.

A felperes huzamosabb időtartamú külföldi tartózkodása miatt 2009. augusztus 27-én közjegyzői okiratba foglalt meghatalmazást adott **(ügyvéd neve)** ügyvédnek arra, hogy az ingatlant értékesítésre hirdesse, az ingatlanközvetítőkkal illetve a hirdetésre jelentkezőkkel a nevében tárgyaljon, az adásvételi szerződést megkösse, a szükséges jognyilatkozatokat megtegye. Az ügyvéd tevékenysége azonban arra korlátozódott, hogy a **(ügyvéd 2. neve)** ügyvéd által készített szerződéstervezetet a felperes részére továbbítsa, és a felperes jóváhagyó nyilatkozata alapján azt aláírja.

A 2009. december 4. napján kelt adásvételi szerződés szerint a felperes az ingatlant eladta az I. r. alperesnek 80 000 000 Ft vételárért. A felek a szerződésben rögzítették, hogy a **(P.)** Bank Hungária Zrt. javára még fennálló 41 504 565 Ft tartozást a vevő teljesíti a IV. r. alperes által folyósított szabad felhasználású kölcsönből, a 38 495 435 Ft vételár-különbözetet pedig már kiegyenlítette (3. pont). Rögzítették továbbá, hogy az I. r. alperes tulajdonjoga akkor jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, ha a IV. r. alperes a vételár megfizetéséhez igényelt kölcsön folyósítására vonatkozó szerződést a vevővel megköti. Az I. r. alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nyert 2009. december 7. napján.

Az ingatlant a 2011. március 17. napján kelt adásvételi szerződéssel az II. r. alperes megvásárolta az I. r. alperestől 50 500 000 Ft vételárért, amelynek kiegyenlítése a IV. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog alapjául szolgáló követelés, valamint a NAV felé fennálló 7 710 576 Ft illetéktartozás átvállalásával került kiegyenlítésre.

Az ingatlant mind az I. r, mind pedig a II. r. alperes tulajdonszerzését követően **(barát neve)** hasznosította, annak értékesítésével kapcsolatban az aktuális tulajdonost képviselte.

Az I. r. alperes korábban a húsuparban dolgozott, közepes szintet meg nem haladó fizetéssel, majd körülbelül egy évig **(külföldi ország neve)**ban dolgozott, az ingatlan megvásárlásakor rokkantnyugdíjas volt.

A felperes a Gyulai Törvényszék előtt 12.P.20.160/2014. számon előterjesztett keresetében kérte az ingatlan tulajdoni lapjáról a II. r. alperes tulajdonjogának, az I. r. alperes közbenső tulajdonszerzésének, valamint a IV. r. alperes jelzálogjogának törlését, tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási visszajegyzését eredeti állapot helyreállítása jogcímén, továbbá az alperesek ennek tűrésére kötelezését. Keresete indokolásaként a közte és az I. r. alperes között 2009. december 4. napján kötött adásvételi szerződés érvénytelenségére hivatkozott. Előadta, hogy a perben nem álló **(barát neve)-től** kapott tájékoztatást arról, hogy az **(E.)** Banknak a panzió korábbi tulajdonosával szemben fennálló követelését 70 000 000 Ft-ért meg lehet vásárolni, és miután ő volt hitelképes, ő szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát. Állította, **(barát neve)**sal úgy állapodtak meg, hogy az ingatlant továbbértékesítik, és a hasznot egymás között megosztják. Előadta, a panzió megszerzéséért fizetett 70 000 000 Ft-nak a **(P.)** Bank által folyósított kölcsönösszeget meghaladó részét, 18 000 000 Ft-ot **(barát neve)** biztosította, és ő törlesztette a bank felé fennálló tartozást is. Állítása szerint 2009. márciusától különböző összegeket adott kölcsön **(barát neve)**nak azzal, hogy az majd a panzió értékesítéséből megtérül. Előadta továbbá, hogy **(barát neve)** jelezte, készpénzes vevőt talált az ingatlanra, a vevő személyét azonban nem közölte, de erre ő (a felperes) nem is kérdezett rá, ennek a szerződés aláírásának időpontjában nem tulajdonított jelentőséget. Állította, hogy a szerződésben írtakkal szemben a 38 495 435 Ft összegű vételárrészlet nem került kiegyenlítésre. Nem vitatta, hogy ennek a körülménynek az ismeretében utasította képviselőjét a szerződés aláírására, mivel **(barát neve)** „kezeskedett" a vételárhátralék 2009. karácsonyáig történő kiegyenlítéséért, majd a későbbiekben is ígérte annak megfizetését.

Mindezek alapján álláspontja szerint megállapítható, hogy a szerződéskötéskor megtévesztették őt a vevő személyét, teljesítőképességét és teljesítési szándékát illetően. Állítása szerint a megtámadási okot 2014. tavaszán ismerte fel, amikor a II. r. alperes az ingatlant értékesíteni kívánta. Az ingatlant **(személy 1. neve)** és az élettársa, **(személy 2. neve)** kívánta megvásárolni, akik szintén **(barát neve)**sal tárgyaltak, ő vette át a vevőktől a foglalót, az ügylet utóbb meghiúsult, mivel a panziót a rendőrség bezáratta, azonban **(barát neve)** a foglalót nem fizette vissza.

Az I., a II. és a IV. r. alperesek a módosított kereset elutasítását kérték, a III. r. alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az I. és a II. r. alperesek tagadták a megtámadási ok fennálltát, egyúttal hivatkoztak a megtámadás elkésettségére. A II. r. alperes hivatkozott továbbá arra, hogy a törlési per indítására nyitva álló 3 éves jogvesztő határidő 2012. decemberében eltelt, ezért tulajdonjoga törlésére a felperes és az I. r. alperes közötti szerződés érvénytelensége esetében sem kerülhetne sor.

Az elsőfokú bíróság 14. sorszámú ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest az I., a II. és a IV. r. alperesek részére személyenként 100 000 Ft perköltség, valamint az államnak 1 500 000 Ft eljárási illeték megfizetésére. Megalapozottnak találta a megtámadás elkésettségével kapcsolatos alperesi álláspontot azzal, hogy a felperes a vevő személyéről és arról a tényről, hogy a vételár nem került kiegyenlítésre, 2009. decemberében tudomást szerzett, a megtámadási határidő megszakadását illetve nyugvását előidéző körülményt azonban igazolni nem tudott.

A fellebbezés alapján eljáró Szegedi Ítéltábla a Pf.II.20.094/2015/5. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A vevő személyében való tévedésre, megtévesztésre alapított megtámadás elkésettségét illetően osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, rámutatva, hogy a felperes a személyes előadásából is kitűnően a szerződés aláírásakor ismerte a vevő személyét, annak jelentőséget nem tulajdonított. A további megtámadási ok fennálltát illetően a tényállás feltáratlansága miatt nem tudott állást foglalni, ezért e körben az eljárás megismétlését tartotta szükségesnek. Rámutatott, a peres felek részletes személyes meghallgatása és az ehhez kapcsolódó esetleges bizonyítási eljárás lefolytatását követően dönthető el, hogy a megtámadási ok fennáll-e, illetve a megtámadás határidőben történt-e. Utalt arra, hogy a sikeres és határidőben történt megtámadás esetén vizsgálni kell a II. és a IV. r. alperes vonatkozásában a törlési per Inyvtv-ben írt jogszabályi feltételeinek a fennállását.

A megismételt eljárásban a felperes a keresetét, az I., a II. és a IV. r. alperesek az ellenkérelmükben foglaltakat fenntartották.

Ezt meghaladóan az I. r. alperes előadta, hogy a saját 10 000 000 Ft, valamint az édesanyja 30 000 000 Ft összegű megtakarítását adta át vételár rész címén a testvére, **(barát neve)** közreműködésével a felperesnek.

A II. r. alperes pedig hivatkozott arra, hogy az ingatlan tulajdonjogát ellenérték fejében szerezte meg.

Az elsőfokú bíróság az ítéltábla útmutatása alapján lefolytatott bizonyítási eljárást követően hozott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 1 815 000 Ft, a II. r. alperesnek 2 024 000 Ft, a IV. r. alperesnek 1 400 000 Ft perköltséget, valamint az államnak 1 500 000 Ft kereseti illetéket.

Valamennyi hivatkozott megtámadási okot alaptalannak találta. Az I. r. alperes teljesítőképességét és a teljesítési szándékát érintő megtévesztés kapcsán rámutatott, a felperes nem tudta bizonyítani az adásvételi szerződésben rögzítettekkel szemben, hogy a 38 495 435 Ft vételárrész nem került kiegyenlítésre. Utalt arra, a meghallgatott **(személy 3. neve)**, **(személy 4. neve)** és **(személy 5. neve)** tanúk vallomása ennek cáfolatára nem alkalmas, azokból ugyanis csupán arra vonható le következtetés, hogy a felperesnek **(barát neve)**sal szemben áll fenn 40 000 000 Ft nagyságrendű követelése, de annak sem a pontos összege, sem pedig jogcíme nem állapítható meg. Utalt arra, a felperes maga adta elő, hogy 2009. évben **(barát neve)**nak több alkalommal adott kölcsön milliós nagyságrendű összegeket. Ilyen körülmények között pedig nem állapítható meg, hogy **(barát neve)** tanúvallomásokkal alátámasztott tartozása megegyező az ingatlan vételárából fennálló esetleges tartozással. Kiemelte, a vételár teljesítésének bizonyítása önmagában véve megalapozatlanná teszi a szerződés megtámadását. Utalt azonban arra, a megtévesztés ténye ettől függetlenül sem állapítható meg. A felperesnek a **(barát neve)**hoz fűződő hosszú idő óta fennálló baráti és gazdasági kapcsolatára figyelemmel tisztában kellett lennie mind az I. r. alperes, mind pedig **(barát neve)** vagyoni helyzetével. Arra utaló peradat pedig nem merült fel, hogy akár az I. r. alperes, akár **(barát neve)** magatartása a felperes megkárosítására irányult. Fenntartotta a megtámadás elkésettségével kapcsolatban az alapeljárásban hozott ítéletében kifejtett álláspontját, hangsúlyozva, hogy a megtámadási idő 2009. év karácsonyán megnyílt, az elévülés megszakítására pedig **(barát neve)** - felperes által állított - szóbeli elismerése nem alkalmas.

Részletesen kifejtett indokai alapján mint szükségtelent mellőzte az I. r. alperes édesanyjának tanúkénti meghallgatására és az indítványozott okiratok beszerzésére vonatkozó bizonyítás teljesítését.

Az ítélet ellen benyújtott fellebbezésében a felperes elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte másik bíró kijelölésével, míg másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú ítélet keresete szerinti megváltoztatására irányult. Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet megalapozatlan, mert az elsőfokú bíróság a tényállást nem tárta fel teljes körűen, a jogi indokolása hiányos, ellentmondásos és iratellenes, a fellebbezésben előadottak az eljáró bíró elfogultságát igazolják. Érvelése szerint téves a vételárrész kiegyenlítésével kapcsolatos ítéleti megállapítás. Hangsúlyozta, életszerűtlen, hogy a megközelítőleg 40 000 000 Ft kifizetéséről átvételi elismervény nem készült. Erre nem szolgál magyarázatul az, hogy **(barát neve)**nak több alkalommal úgy adott kölcsönt, hogy azt nem foglalták okiratba, miután ezen összegek lényegesen kisebb nagyságrendet képviseltek. Megismételte azt az előadását, miszerint a szerződés aláírását megelőzően kérte, hogy a vevő adjon tartozáselismerő nyilatkozatot, ettől utóbb azért tekintett el, mert **(barát neve)** ígérte, hogy a pénz legkésőbb karácsonykor kifizetésre kerül, ugyanakkor az önerő bizonyításához mindenképpen szükséges volt a szerződés aláírása.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az I. r. alperes személyi és anyagi körülményeit. Életszerűtlennek ítélte ugyanis, hogy a rokkantnyugdíjas I. r. alperes nyugdíj-kiegészítés céljából 80 000 000 Ft értékű panziót vásárolt családi segítséggel. Kiemelte továbbá, nem bizonyított, hogy az I. r. alperes illetve édesanyja az állított megtakarítással rendelkeztek.

Hangsúlyozta, az ingatlan II. r. alperes részére történő eladása - ha a vételárrész a felperes részére ténylegesen kiegyenlítést nyert - az I. r. alperes számára 48 000 000 Ft veszteséggel járt, ami szintén életszerűtlenné teszi, hogy az I. r. alperes megfizette a készpénzben teljesítendő vételárrészt.

Változatlan álláspontja szerint a megtámadás nem késett el. Megismételte a megtámadási ok felismerését, valamint a megtámadási határidő megszakadását illetően tett korábbi előadását.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság foganatosította az I. r. alperes által elkésetten felajánlott **(személy 6. neve)** tanúkénti meghallgatására vonatkozó bizonyítást, ami véleménye szerint egyrészt

a Pp. 3. § (4) bekezdésébe ütközik, másrészt az a per egyéb adataival összevetve az eljáró bíró elfogultságát támasztja alá éppúgy, mint az általa felajánlott bizonyítás mellőzése.

Hangsúlyozta, a II. r. alperes rosszhiszeműségét igazolja, hogy az ingatlant töredékáron, gyakorlatilag csak papíron szerezte meg, amit megítélése szerint alátámaszt az a körülmény is, hogy a II. r. alperes arról sem tudott nyilatkozni, **(barát neve)** üzemelteti-e a panziót vagy sem, illetve hogy az milyen bevételt hozott a számára.

Az I., a II. és a IV. r. alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

A fellebbezés **alaptalan.**

A felperes fellebbezésében foglaltakra figyelemmel az ítéletábrának elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalnia, történt-e az elsőfokú eljárás során olyan lényeges eljárási szabálysértés, ami az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és új eljárás elrendelését vonná maga után.

A felperesnek az első fokon eljáró bíró elfogultságára vonatkozó előadása és a hatályon kívül helyezés esetére másik tanács kijelölésére vonatkozó kérelme a Pp. 252. § (1) bekezdésében szabályozott abszolút hatályon kívül helyezési okra történő hivatkozásként értékelhető. E jogszabályi rendelkezés értelmében a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - a fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) kérelem illetőleg a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül - hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja, ha az ítélet meghozatalában olyan bíró vett részt, akivel szemben a törvény értelmében kizáró ok áll fenn. Ilyen kizáró ok a Pp. 13. § (1) bekezdés e) pontja alapján az eljáró bíró elfogultsága. E szerint az ügy elintézéséből ki van zárva és abban mint bíró nem vehet részt az, akitől az ügy tárgyilagos megítélése egyéb, a 13. § (1) bekezdés a) - d) pontjaiban felsoroltaktól különböző okból nem várható. A felperes által e körben előadottak (bizonyítékok nem megfelelő értékelése, bizonyítási indítványok indokolatlan mellőzése, elkésztett tanúbizonyítás foganatosítása) önmagukban megalapozottságuk esetén sem teszik megállapíthatóvá a kizáró ok fennállását. A Pp. 13. § (1) bekezdés e) pontja szerinti elfogultságot ugyanis csak olyan tények vagy körülmények alapoznak meg, amelyekből objektíve okszerűen következik, hogy az ügy pártatlan elbírálása nem biztosított. Ilyen körülmény azonban a jelen ügyben nem merült fel. Nem állapítható meg ezen túl az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése, továbbá a bizonyítás kiegészítésének a szükségessége sem, ami a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdése alapján adna alapot az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezésére.

A jogvita érdemét érintően az ítéletábra az elsőfokú bíróság döntésével - az alábbiakban kifejtett eltérő jogi indokokkal - egyetért.

Az ítéletábra előrebocsátja, a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében ha a másodfokú bíróság nem tartja érdemben helyesnek az elsőfokú bíróság ítéletét, akkor azt egészben vagy részben megváltoztatja. Döntésének meghozatalakor ezért teljes egészében felülbíráhatja az elsőfokú ítéletben rögzített tényállást, ahhoz nincs kötve, az elsőfokú bíróság által megállapítottaktól függetlenül önállóan mérlegelheti a bizonyítás eredményét és új tényállást állapíthat meg (BH2012. 118.II.).

A perbeli jogvita elbírálása érdekében szükséges vizsgálni a felperes tulajdonszerzésének a körülményeit. A keresetlevélben és a felperes személyes előadásában (12.P.20.160/2014/12. számú jegyzőkönyv) előadottakból az állapítható meg, hogy a felperes nem kívánta megszerezni az ingatlan tulajdonjogát, csupán a nevét adta a 2007. július 27-i jogügyletbe, amire azért volt

szükség, mert **(barát neve)** nem volt hitelképes. Nem vitás tény, hogy **(barát neve)-től** kapta az eladóknak készpénzben fizetendő 18 000 000 Ft vételárrészt, ahogyan a bankkölcsön törlesztő részleteit is **(barát neve)** adta át neki minden hónapban, ami arra utal, hogy a felperes által felvett bankkölcsönt egymás között ténylegesen **(barát neve)** tartozásának tekintették. A felperes nem tett olyan előadást, hogy a **(barát neve)** által biztosított vételár rész vagy törlesztő részlet a részére nyújtott kölcsön volt, ellenkezőleg, azt állította, hogy 36 000 000 Ft-ot ő adott kölcsön **(barát neve)**nak, aki azt mind ez idáig nem fizette vissza. A felperes maga nyilatkozott úgy „... a panzióban gyakorlatilag nekem nincs pénzem...”. Előadása szerint a **(barát neve)**sal kötött megállapodás az volt, hogy az ingatlant rövid időn belül értékesítik, a közreműködése ellenében **(barát neve)** 5 000 000 Ft-ot ajánlott fel neki. A felperes nem vitatta továbbá azt sem, hogy az ingatlan általa történt megvásárlását követően az abban üzemelő panziót **(barát neve)** üzemeltette anélkül, hogy az ingatlanra bérleti vagy egyéb szerződést kötött volna vele.

Mindebből az a következtetés vonható le, hogy a felperes kívülálló számára azt a látszatot keltette, hogy az ingatlan tulajdonosa, tulajdonszerzési szándéka azonban nem volt: a **(barát neve)**sal kötött háttér-megállapodás szerint csupán névleg volt tulajdonos, a tulajdonosi jogokat ténylegesen **(barát neve)** gyakorolta. Az adásvételi szerződés azonban ennek ellenére nem tekinthető színleltnek, és ezáltal a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (a továbbiakban: 1959-es Ptk.) 207. § (6) bekezdése alapján semmisnek. A szerződés semmissége színleltetés miatt ugyanis csak akkor állapítható meg, ha valamennyi fél színlelte a szerződéskötési akaratát (BDT2007. 1617.I.). A színleltetés kétoldalú, tudatos magatartás, amikor a felek közös akarata arra irányul, hogy azt a szerződést, amely jognyilatkozataik alapján keletkezik, ne kössék meg (BDT2009. 2002., BDT1999. 13., BH2001. 29.I.). Jelen ügyben arra vonatkozó peradat, hogy az eladó részéről is fennállt a színleltetés, nem merült fel, a szerződés érvényessége szempontjából pedig valamelyik fél titkos fenntartása, vagy rejtett indoka közömbös (1959-es Ptk. 207. § (5) bekezdés). Mindezek alapján tehát a felperes - a **(barát neve)**sal kötött, fent részletezettek szerinti háttér-megállapodásától függetlenül - az ingatlan tulajdonjogát megszerezte.

Az ítélet tábla álláspontja szerint ugyanakkor megállapítható, hogy a felperes és az I. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés színlelt, ezáltal az 1959-es Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján semmis. Az 1959-es Ptk. 234. § (1) bekezdése értelmében a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat, a semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség. Semmisségi ok fennállása esetén a szerződés - függetlenül attól, hogy erre hivatkozott-e valaki - érvénytelen, ahhoz nem fűződik az 1959-es Ptk. 198. § (1) bekezdésében meghatározott jogkövetkezmény, vagyis nem keletkezik kötelezettség szolgáltatás teljesítésére, illetve jogosultság a szolgáltatás követelésére. Mindebből az következik, hogy a bíróság adott tényállás keretei között a semmisségi ok fennálltát hivatalból köteles észlelni. E kötelezettség a másodfokú eljárásban is fennáll (2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 4.b. pont). A semmisségi ok hivatalbóli észlelése kapcsán követendő eljárásról szóló 1/2005. (VI. 15.) PK véleményben foglaltak szerint a semmisségi ok észleléséről a bíróság a feleket tájékoztatni köteles annak érdekében, hogy a semmisség megállapítása esetére vonatkozó nyilatkozataikat megtehessek. A jelen ügyben az ítélet tábla az erre vonatkozó tájékoztatást szükségtelennek ítélte, mivel a semmisségi ok fennálltának az alábbiakban kifejtendőkre tekintettel az ügy érdemi eldöntésére nincs kihatása.

A fentebb már kifejtettek szerint a színleltetés olyan kétoldalú tudatos magatartás, amikor a felek közös akarata arra irányul, hogy azt a szerződést, amely nyilatkozatuk alapján keletkezik, ne kössék meg, illetőleg ahelyett más tartalmú, más joghatást kiváló szerződést kössenek (BH2000. 459, BH2001. 29, BH2013. 339). A szerződés színleltetés akkor állapítható meg, ha a felek valódi üzleti

akarata nem áll összhangban az általuk ténylegesen kifejezésre juttatott szerződési nyilatkozatokkal (BDT2011. 2510.I.).

A perbeli esetben a 2009. december 4. napján kelt adásvételi szerződés színleltégét a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai kétséget kizáróan igazolják.

Az I. r. alperes tulajdonszerzési szándékát és tulajdonosi minőségét egyetlen peradat sem igazolja. Egyetért az ítéletábrla azzal a felperesi érveléssel, hogy életszerűtlen az ingatlan megszerzésének motivációjára vonatkozó előadás, nevezetesen, hogy abból kívánt az I. r. alperes rokkantnyugdíját kiegészítő jövedelemhez jutni ((**barát neve**) vallomása 12.P.20.361/2015/13. számú jegyzőkönyv 6. oldal). Az I. r. alperes állítása szerint 10 000 000 Ft megtakarítással rendelkezett. Ez önmagában olyan készpénzvagyont jelent, amelynek kockázatmentes befektetéséből (pl. állampapír) származó hozama megfelelő jövedelem-kiegészítést jelent. Az ingatlan szerződésben rögzített 80 000 000 Ft vételárából 41 504 565 Ft bankkölcsön igénybevételel került kiegyenlítésre, amelynek törlesztő részleteit a panzió üzemeltetéséből kellett fedezni. A panzió üzemeltetése nyilvánvalóan kockázattal jár. Az ilyen vállalkozás folytatása pedig összeegyeztethetetlen a megvásárlás indokául előadottakkal, a rokkantnyugdíjat kiegészítő biztos jövedelem megszerzésével. Az I. r. alperes azt adta elő, hogy a vételárhoz 30 000 000 Ft-ot az édesanyja biztosított számára. A pénztátadás jogcímét nem jelölte meg, de ha édesanyja a pénzt kölcsönadta, úgy azt szintén törleszteni kellett (volna), ha pedig a jogcím ajándékozás volt, úgy szintén nem értelmezhető az I. r. alperes anyagi támogatása, hiszen a vállalkozás szükségképpen kockázattal jár, és sikere biztonsággal nem látható előre. Önmagában az a körülmény, hogy az I. r. alperes a jogügylet lebonyolításával a testvérét, (**barát neve**)t bízta meg, nem zárna ki a tulajdonszerzési szándékát. Az I. r. alperes személyes előadásából azonban kitűnik, hogy nem csupán a jogügylet lebonyolításában nem vett részt, hanem lényegében az ügylethez kapcsolódó semmilyen konkrét információval nem rendelkezett: nem tudott választ adni arra, hogy a készpénzben fizetendő vételárrész az eladónak átadásra került-e, a panzió tehermentes volt-e, a testvére a felperesnek milyen összegű vételárat fizetett, az általa és az édesanyja által rendelkezésre bocsátott pénzüsszegeen, valamint a bankkölcsönön túl egyéb pénzüsszeget felhasznált-e a testvére a vételár kiegyenlítéséhez (17. sorszámú jegyzőkönyv 1., 2. oldal). Nem vitás továbbá, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően semmilyen tulajdonosi jogot nem gyakorolt.

Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben nem bizonyított a szerződés szerint készpénzben fizetendő vételár kiegyenlítése sem. Tény, hogy az adásvételi szerződés 3. pontja azt rögzíti, hogy a 38 495 435 Ft-ot a vevő korábban, tehát az adásvételi szerződés aláírását megelőzően megfizette az eladónak. A szerződést a Pp. 196. § (1) bekezdés e) pontja szerinti teljes bizonyító erejű magánokirat tartalmazza, amely az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette illetőleg elfogadta, vagy magára nézve kötelezőnek ismerte el. Azt azonban nem bizonyítja, hogy az okirat tartalma valós, így a nyilatkozat valóságát vitató fél nincs elzárva állítása bizonyításától (BDT2011. 2513), a bíróság pedig - az alakilag szabályszerűen kiállított okirat mellett is - a Pp. 206. §-ának (1) bekezdése értelmében szabadon mérlegelheti a bizonyítás anyagát, mert a teljes bizonyító erejű magánokirathoz annak tartalmi valódiságának tekintetében kötő erő nem fűződik (BH2005. 113).

Jelen ügyben a perbeli bizonyítékok alátámasztják a felperesnek azt az állítását, miszerint az adásvételi szerződésben rögzített nyilatkozatától eltérően a vételár a bankkölcsönből fedezett meghaladó részében nem került kiegyenlítésre. Egyetért az ítéletábrla azzal a fellebbezési érveléssel, nem bizonyított, miszerint az I. r. alperes 10 000 000 Ft, édesanyja pedig 30 000 000 Ft otthon tartott megtakarítással rendelkezett.

Nincs emellett ésszerű magyarázata annak, hogy miért nem kötöttek szerződést illetve előszerződést a felek 2008. augusztusában, ha **(barát neve)** az I. r. alperes nevében a vételár készpénzben teljesítendő részét valóban kifizette, hiszen ezzel igazolni tudta volna a bankkölcsön felvételéhez szükséges önerőt.

A vételár kiegyenlítését teszi kétségessé **(személy 6. neve)** tanúvallomása is, aki azt adta elő, hogy a pénzkötegek egy része banki szalaggal volt átfogva, ami ellentmond annak, hogy otthon tartott, nyilvánvalóan hosszabb idő alatt összegyűjtött pénzből történt a fizetés. Itt utal az ítéletábra arra, alaptalanul kifogásolja a felperes **(személy 6. neve)** tanúkenti meghallgatását. A Pp. 3. § (4) bekezdése szerint a bíróság a bizonyítás elrendelését mellőzni köteles, ha a bizonyítási indítványt a fél neki felróható okból elkésetten, vagy egyébként a jóhiszemű pervittel össze nem egyeztethető módon terjeszti elő, kivéve ha a törvény eltérően rendelkezik. E rendelkezés azonban a bíróságot a Pp. 3. § (3) bekezdése alapján terhelő tájékoztatási kötelezettségre vonatkozó rendelkezéssel együtt értelmezendő. E rendelkezés értelmében a bíróságnak a felet tájékoztatnia kell a bizonyítás indítványozása elmulasztásának illetve a bizonyítási indítvány elkésett voltának a jogkövetkezményeiről. Ennek hiányában a jogkövetkezmények levonására nem kerülhet sor. Az elsőfokú bíróság a 2016. március 22. napján tartott tárgyaláson általánosságban a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetés nélkül hívta fel az I. r. alperest további bizonyítási indítványainak a jegyzőkönyv másolatának átvételétől számított 15 napon belüli előterjesztésére. Az I. r. alperes ugyan a rendelkezésre álló adatok alapján elkésetten terjesztette elő 2016. április 18. napján **(személy 6. neve)** tanú meghallgatására vonatkozó indítványát, a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetés hiányában azonban az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül rendelte el a bizonyítást. Az az eljárás befejezését sem késleltette, hiszen a bizonyítás elrendelése miatt a kitűzött tárgyalást a bíróságnak elhalasztania nem kellett. Megjegyzi továbbá az ítéletábra, a kifogás nem értelmezhető, hiszen az elsőfokú bíróság **(személy 6. neve)** vallomását nem a felperes terhére értékelte, határozatában éppen azt állapította meg, hogy a tanú vallomása nem alkalmas a pénzáadás igazolására.

A szerződésben rögzített vételárrész kiegyenlítése ellen szól a fentiekben túl az I. r. alperesnek az az előadása, hogy az ingatlan II. r. alperes részére történő értékesítésekor nem kapta vissza az előadása szerint saját megtakarítását képező 10 000 000 Ft-ot.

Az, hogy utóbb a felperes a neki megküldött szerződéstervezet ismeretében hozzájárult, hogy meghatalmazottja a nevében aláírja a szerződést, az egyéb peradatokkal szemben nem igazolja a pénz tényleges kifizetését. Erre megfelelő magyarázatul szolgál, hogy a felperes magát nem tekintette tulajdonosnak, a fentiekben idézett nyilatkozata szerint ő maga vételárat nem fizetett, névleges tulajdonosi pozíciójának megszűnéséért őt vételár nem illette meg. Lényeges továbbá, hogy a IV. r. alperesi pénzügyi kötelezettséggel kötendő kölcsönszerződéshez szükséges volt az önerő igazolása, az pedig a felperesnek is érdekében állt, hogy az I. r. alperes a pénzügyi kötelezettséget megkapja, hiszen ebből került kiegyenlítésre a **(P.)** Bankkal szemben fennálló tartozása.

Nem áll rendelkezésre egyéb olyan perbeli bizonyíték sem, amely alátámasztaná a vételárrész kiegyenlítését. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy ennek igazolására **(személy 3. neve)**, **(személy 4. neve)** és **(személy 5. neve)** tanúk vallomása nem alkalmas.

Lényeges továbbá, hogy **(személy 5. neve)** vallomása szerint **(barát neve)** elmondta neki, az I. r. alperes csupán névleges tulajdonosa az ingatlannak. A tanú ugyan perben áll az I. r. alperes testvérével, **(barát neve)**sal, azonban mivel vallomása a per egyéb adataival összhangban áll, a bizonyítékok köréből nem zárható ki.

Mindezt mérlegelve az ítéletábra meggyőződése szerint a felperes és az I. r. alperes közötti adásvételi szerződés mindkét fél részéről színlelt - s ilyenformán semmis - ügylet volt, tényleges tulajdonátruházási illetve tulajdonszerzési szándék egyiküket sem vezette. A szerződés a felperes,

az I. r. alperes és **(barát neve)** között létrejött háttér-megállapodást leplezte, amely szerint nevezettek megegyeztek abban, hogy az ingatlan névleges tulajdonosaként az I. r. alperes lép a felperes helyébe, ténylegesen azonban továbbra is **(barát neve)** marad az ingatlan tulajdonosa, változatlanul ő gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

Az I. és a II. r. alperesek közötti szerződés semmissége folytán a megtámadásra alapított érvénytelenség körében előadottak nem bírnak jelentőséggel, ezért azzal az ítéletábrával érdemben nem foglalkozott.

A felperessel kötött színlelt, és ebből adódóan érvénytelen szerződés alapján az I. r. alperes az előzőekben írtakra tekintettel nem szerzett tulajdonjogot, így azt az 1959-es Ptk. 117. § (1) bekezdése alapján érvényesen nem ruházhatta át a II. r. alperesre. Tény azonban, hogy a II. r. alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Az ingatlan-nyilvántartás szabályai bizonyos feltételek teljesülése esetén lehetővé teszik a tulajdonjog megszerzését abban az esetben is, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos nem rendelkezett a tulajdonszerzéshez szükséges érvényes jogcímmel, vagy ha nem volt tulajdonostól szerzett (BH2006. 283.). A II. r. alperes - ahogyan arra az ítéletábrával a Pf.II.20.094/2015/5. számú végzésében utalt - közvetett jogszerző. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvénynek (a továbbiakban: Inyvtv.) az I. r. és a II. r. alperesek közötti szerződés megkötésének időpontjában hatályos, és jelen ügyben alkalmazandó 63. § (2) bekezdése a Ptk. 117. § (1) bekezdésének főszabálya alól kivételt fogalmaz meg, amikor kimondja, azzal szemben, aki további bejegyzés folytán az előző bejegyzés érvényességében bízva jóhiszeműen szerzett jogot, a bejegyzéstől számított 3 év alatt lehet a törlési keresetet megindítani. A felperes keresetét 2014. július 9. napján terjesztette elő, a közvetlen jogszerző I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzését követő 3 év elteltével. Az Inyvtv. hivatkozott rendelkezése a jóhiszemű közvetett jogszerzőt részesíti védelemben a közvetlen jogszerző tulajdonjoga bejegyzésétől számított 3 év elteltével. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek az minősül, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerzett jogot (Inyvtv. 5. § (3) bekezdés). Az „ingatlan-nyilvántartásban bízva” kitétel azt jelenti, hogy a jogszerző nem tudott, és a körülmények alapján nem is kellett tudnia arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adott jog, tény vagy adat nem felel meg a valóságnak, illetve, hogy annak helyességéhez kétség fér. A II. r. alperes adásvétel jogcímén, azaz ellenérték fejében szerezte meg a tulajdonjogot. Az I. és a II. r. alperesek közötti szerződés visszterhességét nem érinti az, hogy a vételár arányos volt-e az ingatlan tényleges értékével. Arra vonatkozó bizonyíték pedig a perben nem áll rendelkezésre - ezt maga a felperes sem állította -, hogy a II. r. alperes tudott az I. r. alperes bejegyzett tulajdonjogának alapjául szolgáló szerződés érvénytelenségéről. Mindezek alapján a II. r. alperes, mint közvetett jogszerző rosszhiszeműsége nem állapítható meg, így tulajdonjoga - jogelődje, az I. r. alperes tulajdonjoga bejegyzésének alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége ellenére - az Inyvtv. szerződéskötéskor hatályos 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján nem törölhető az ingatlan-nyilvántartásból.

Utal az ítéletábrával arra, a felperesnek a II. r. alperes rosszhiszeműsége körében tett előadása, annak bizonyítottsága esetén az I. és a II. r. alperesek közötti adásvételi szerződés színleltég okán való érvénytelenségét tenné megállapíthatóvá. A rendelkezésre álló peradatok alapján azonban kétséget kizáróan ez nem bizonyítható. Tény, hogy a II. r. alperes - az I. r. alpereshez hasonlóan - az ingatlannal kapcsolatos ügyek intézésével (hasznosításával, értékesítésével) **(barát neve)t** bízta meg. Az ítéletábrával a korábbiakban már utalt arra, hogy önmagában e körülmény nem cáfolja a tulajdonszerzési szándékot. Nem hagyható figyelmen kívül, hogy a II. r. alperes vállalkozó, ezért megfelelő magyarázatul szolgál az ingatlan megszerzéséhez az általa állított befektetési cél. Maga a felperes hivatkozott arra, hogy az ingatlan a tényleges forgalmi értékhez képest lényegesen alacsonyabb vételáron került eladásra a II. r. alperesnek, ami szintén azt támasztja alá, hogy a vétel

kedvező befektetési lehetőségnek tünt. **(személy 4. neve)** vallomása szerint a II. r. alperes ugyancsak **(barát neve)** „strómanja” volt, amely információval magától **(barát neve)-től** rendelkezik, e vallomás azonban önmagában az egyéb peradatokkal összevetve nem elegendő bizonyíték az I. és a II. r. alperesek közötti szerződés színleltségének a megállapításához.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése eredménytelennek bizonyult, ezért az ítéletábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperesek jogi képviselőjével felmerült - a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) és (6) bekezdése, valamint a II. és a IV. r. alperes vonatkozásában a 4/A. §-a alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló - másodfokú perköltség megfizetésére azzal, hogy a perérték alapján számítható ügyvédi munkadíjat a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenység idő- és munkai igényességével arányosan mérsékelte.

Az ítéletábla észlelte, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett a megelőző másodfokú eljárásban felmerült fellebbezési eljárási illeték viseléséről, amelyet az ítéletábla a Pp. 253. § (3) bekezdésében írtakra figyelemmel pótolta, és mind a jelen másodfokú eljárás, mind pedig a megelőző másodfokú eljárás kapcsán feljegyzett eljárási illeték megfizetésére kötelezte a felperest az Itv. 74. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a Pp. 78. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel.

S z e g e d , 2017. január 25.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
előadó bíró

Dr. Lengyel Nóra sk.
táblabíró

