

A Magyar Köztársaság Nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Meiszner Éva ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve**(felperes címe) felperesnek a dr. Kovacsics Ákos ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I. rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. r., a dr. Molnár Péter ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **dr. II.rendű alperes neve** (II. rendű alperes címe) II. r., és **III. rendű alperes neve** (III. rendű alperes címe) III. r., dr. Potári Anita ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **dr. IV.rendű alperes neve** (IV. rendű alperes címe) IV. r., dr. Kovacsics Ákos ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **V. rendű alperes neve** (V. rendű alperes címe) V. r., dr. Halmos Péter ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **VI.rendű alperes neve** (VI. rendű alperes címe) VI. r., személyesen eljáró **VII. rendű alperes neve** (VII. rendű alperes címe) VII. r., dr. Turi Attila ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **VIII.rendű alperes neve** (VIII.rendű alperes címe) VIII. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2007. szeptember 4. napján kelt, 5.P.20.716/2005/101 számú ítélete ellen a felperes részéről 102. sorszám alatt benyújtott 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 fizessen meg az állami adóhatóság külön felhívására 900.000 (kilencszázezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. r. alperesnek 150.000 (százötvenezer), a II. r. alperesnek 125.000 (százhuszonötezer), a III. r. alperesnek 200.000 (kettőszázezer), a IV. r. alperesnek 175.000 (százhetvenötezer), az V. r. alperesnek 75.000 (hetvenötezer), a VI. r. alperesnek 75.000 (hetvenötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a felperes szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti elsődleges, és vételár megfizetése iránti másodlagos kereseti kérelmét is elutasította. Megállapította, hogy a felperes és az I.-VI. r. alperesek között létrejött adásvételi szerződések Ptk. 207. § (6) bekezdése szerinti színlelt voltát, bár a bizonyítás a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján őt terhelte, nem bizonyította, és nem bizonyította azt sem, hogy az adásvételi szerződések vevői, az I.-VI. r. alperesek tudtak volna arról, hogy az általuk megvásárolt lakások ún. biztosítéki céllal kerültek átruházásra. Alaptalannak találta az elsőfokú bíróság a felperes vételár megfizetése iránti követelését is, e körben kifejtette, hogy a teljes bizonyító erővel bíró adásvételi szerződésekben foglalt nyilatkozattal szemben a felperes nem tudta bizonyítani azt a tényt, hogy a szerződés szerinti vételárat az alperesektől nem kapta meg, így a teljes bizonyító erejű okirattal szembeni ellenbizonyítás sikertelensége miatt azt a tényt kellett megállapítani, hogy az I.-VI. r. alperesek a felperesnek a vételárat megfizették.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezés, fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és keresete teljesítését kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a perbeli bizonyítékokat nem értékelte teljes körűen, egyes okiratokat indokolatlanul figyelmen kívül hagyott, a meghallgatott tanúvallomásokat egyoldalúan értékelte, és a bizonyítékok téves mérlegelése útján jutott el arra a téves jogi álláspontra, hogy a szerződés színlelt volta, és a vételár kifizetés hiánya nem nyert bizonyítást. Hivatkozott a becsatolt okiratok közül e körben különösen az S.-d. 2000 Rt. és az R. Kft., (nem azonos az R.-É. Kft. felperessel) közti adásvételi szerződésre, mely szerződésben kikötött vételár biztosítására kerültek álláspontja szerint felajánlásra a perbeli ingatlanok, hivatkozott az F/10. alatt csatolt 2001. szeptember 13-án kelt ügyvéd által ellenjegyzett okiratra, valamint arra a tényre, hogy a kihallgatott alperesek a vételár kifizetés módjára, idejére, és annak forrására nézve ellentmondásos nyilatkozatokat tettek. Hivatkozott az I-II-III. és IV. r. alperesek által aláírt adásvételi szerződést felbontó megállapodásra, melyet nevezett alperesek aláírtak, és melyben a vételár visszafizetését maguk is elismerték annak ellenére, hogy pénzmozgás nem történt.

Az alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Fenntartották azt az előadásukat, mely szerint a szándékuk az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányult, a szerződési akaratot nem színlelték, és a felperes részére a vételárat megfizették.

A fellebbezés alaptalan.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének tényállását az alábbiakkal egészíti ki:

Az S.-d. 2000 Rt. és az R. Kft. között a 2001. szeptember 7-i közjegyzői okirat elkészülte után tovább folytak a tárgyalások, és felmerült az S.-d. 2000 Rt.

képviselője részéről, hogy a P. Kft. felé fennálló tartozással kapcsolatban minél hamarabb pénzhez jussanak, hiszen ingatlanaikra, amihez készfizető kezességük fennállt, végrehajtás is folyt. Ekkor szóba került az, hogy az R.-É. Kft. felperesen keresztül bizonyos ingatlanokat adjon biztosítékul az R. Kft., lényegében ezzel azt kívánták elérni, hogy a végrehajtási eljárás szűnjön meg. A felek közt egyezkedések folytak tovább, és még a közjegyzői okirat aláírásának napján olyan megállapodás született, hogy bizonyos ingatlanokkal kapcsolatban adásvételi szerződési okiratok készülnek e célból. (E.-né dr. Ó. M. tanúvallomása 36. sorszámú jegyzőkönyv 14-15. oldal) A szerződések aláírásakor az eladó részére vételárfizetés nem történt. A vevők az ingatlanok tulajdonjogát visszterhesen szerezték meg, az ingatlanok vételárának elszámolása, kifizetésére, az I-VI. r. alperesek és az S.-d. 2000 Rt. képviselői között került sor.

Mellőzi a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítélete 5. oldala 1. bekezdését.

A 2001. szeptember 7-i, közjegyzői okiratba foglalt szerződés mellett a felperes ügyvezetője készített egy megállapodás-tervezetet, melyet azonban az S.-d. Rt. képviselői, dr. H. F. és dr. Z. T. nem írtak alá. A megállapodás-tervezetben, annak egyes pontjában a felperesi ügyvezető rögzítette, hogy az alábbiakban részletezett ingatlanok az R. Kft. az S.-d. 2000 Rt. és az R. Kft. (nem felperesi kft.) között létrejött adásvételi szerződés alapján kifizetésre kerülő vételár, továbbá az R. Kft. és az S.-d. 2000 Rt. közti megállapodás elismerése közjegyzői okiratba foglaltak teljesítése, és az abban felsorolt fizetési kötelezettségek teljesítésének biztosítékául szolgálnak. A felsorolt lakások vételárának értéke összesen megegyezik a megállapodás elismerésében rögzített R. Kft. által teljesíteni kívánt fizetési kötelezettség összegével. A megállapodás-tervezet I. pontja a dr. H. F. által megnevezett vevőkkel megkötött adásvételi szerződéseket, a II. pontja a dr. Z. T. által megnevezett vevőkkel megkötött adásvételi szerződéseket tartalmazza, melyek között az I-VI. r. alperes által megvásárolt lakás és a vevők megnevezése is szerepel. A megállapodás-tervezet IV. pontja azt rögzítette, hogy amennyiben az R. Kft. és az S.-d. 2000 Rt. közti adásvételi szerződésben, megállapodásban rögzített fizetési kötelezettségének az R. Kft. eleget tett, úgy dr. H. F. és dr. Z. T. a fent körülírt ingatlanokra, mint biztosítékokra a továbbiakban nem tartanak igényt, és amennyiben az adásvételi szerződésekben rögzített vételi jogát gyakorolja az R. Kft., akkor a visszavásárlási árat ugyancsak nem kell ténylegesen megfizetnie.

2001. szeptember 13-án született a 8/F/11. sorszámú nyilatkozat, melyet a felperes képviselője, valamint dr. H. F. és dr. Z. T. írtak alá, azt szerkesztette és ellenjegyezte E.-né dr. Ó. M. ügyvéd. E nyilatkozatban a felek rögzítették, hogy az R. Kft., mint a sz.-i 5/5 hrsz.-ú ingatlan vevője a szerződésben vállalja a vételár megfizetése mellett a P. (Budapest) Kft. 80.000.000 forint, azaz nyolcvanmillió forint tartozása kiegyenlítését az eladó S.-d. 2000 Rt. felé. Az S.-d. 2000 Rt. a szerződő felek közötti megállapodás alapján vállalta, hogy a P. Kft. tartozásával összefüggésben az alábbi biztosítékokat ajánlja fel: a m.-i 168/49 hrsz.-ú, belterületi, természetben M., O. utca 1-3. szám alatti társasház ingatlanokból az I. emelet E6, E7, E11, R17 és a II. emelet E4, E6, E15-ös lakások tulajdonjogát a

társaság által megnevezett vevők részére az R. Kft. visszavásárlási jogának kikötése mellett. A III. pontban a nyilatkozatot tevő felek kijelentették, hogy amennyiben az R. Kft. a P. Kft. tartozását kiegyenlíti, akkor jogosult a fenti lakásokra gyakorolni a visszavásárlás jogát. Az adásvételi szerződést felbontó megállapodások is készültek, melyeket a későbbiek során az I-IV. r. alperesek alá is írtak. E megállapodásban rögzítésre került az, hogy az eladó részükre a szerződésben írt vételárat visszafizette.

A felperes az adásvételi szerződésekben kikötött visszavásárlási jog gyakorlására rendelkezésre álló határidő lejártát követően szerződést módosító és kiegészítő okirat megnevezésű iratot küldött az alpereseknek, melyben a részükre eladott ingatlan vételárának módosítását, felemelését kívánta elérni, e szerződésmódosító ajánlatokat aláírva küldte meg az alperesek részére, az okiratban szerepelt az, hogy a módosított vételárnak megfelelő vételár különbözetet a felperes a szerződés aláírásával egyidejűleg megkapta, annak átvételét a szerződés aláírásával egyidejűleg elismerés nyugtázza. E módosításra irányuló szerződési ajánlat a felperes aláírásával és bélyegzőjével ellátott példányt az I-II. és V. r. alperesek csatolták a per irataihoz. A megállapodást az alperesek nem írták alá.

At S.-d. 2000 Rt. nevében dr. H. F. ügyvéd 2002. október 11. napján levelet írt az R.Kft. részére (nem beazonosítható, hogy a felperessel azonos-e), melyben érdekkörében megmaradó lakásokról, lakások tulajdonjogának átadásáról, tulajdon megszerzéséről beszélt. „Nálunk maradó” lakásként tüntetett fel 29.508.000 forint értéket, ezzel szembeállított „az elismerés szerint átvett összeg” címszó alatt 22.520.000 forintot, különbségként feltüntetett 6.988.000 forintot. Fennmaradó, az S.-d. 2000 Rt. részére járó követelésként állított be még 8.600.000 forintot, és a levél 2. pontjában azt közölte, hogy a M.-ban megmaradó 17 db lakás fejében kéri a P.-i Söröző tulajdonjogát.

A perbeli adásvételi szerződéseket a felperes képviselője az alpereseket megelőzően, velük való találkozás nélkül Budapesten írta alá, az I-VI. r. alperesek pedig a szerződéseket Pécsen írták alá, ahol a szerződést aláíró felperesi képviselő R. L. nem volt jelen. E.-né dr. Ö. M. vételárat az alperesektől nem vett át.

Az így kiegészített és módosított tényállás alapján is helyes érdemben az elsőfokú bíróság ítélete, ezért azt a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal a jogi álláspontjával, hogy a felperes és az alperesek közt létrejött szerződésnek a Ptk. 207. § (6) bekezdése szerinti színleltsege nem volt megállapítható. A Ptk. 207. § (6) bekezdésének alkalmazására kizárólag abban az esetben kerülhet sor, ha a szerződési akaratot valamennyi szerződő fél színleli, a szerződési akarat valamennyi szerződő fél részéről hiányzik, a szerződés megkötésére irányuló akarat színlelt. A perbeli esetben az alperesek egyértelmű nyilatkozatot tettek a tekintetben, hogy a szerződés aláírásakor szándékuk és céljuk az ingatlan

tulajdonjogának megszerzése volt. Az alperesek ezzel ellentétes tudattartalmának bizonyítására nem került sor. De e perben nemcsak az alperesi akarat színleltisége, hanem a felperesi akarat színleltisége sem volt megállapítható, ennek megállapítását ugyanis a felperes saját nyilatkozata is kizárja. A felperes teljes mértékben tisztában volt azzal, hogy adásvételi szerződéseket köt, hogy az adásvételi szerződésekben tett eladói tulajdonjog átruházására, valamint vevői tulajdonjog megszerzésére vonatkozó nyilatkozat eredményeként az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdonos változás átvezetésére, azaz az alperesek tulajdonjogának bejegyzésére kerül sor. A felperes maga sem azt állította, hogy szándéka nem adásvételi szerződés megkötésére irányult, csupán azt állította, hogy ezen adásvételi szerződések biztosítéki céllal jöttek létre, hogy a felperes ezen ingatlanok tulajdonjogát a felperes érdekkörébe tartozó R. Kereskedelmi és Szolgáltató Menedzser Korlátolt Felelősségű Társaságnak (B., K. tér 27.) az S.-d. 2000 Rt. felé vállalt - mégpedig az S.-d. 2000 Rt.-nek a P. Kft. felé fennálló - 80.000.000 forintos fizetési kötelezettsége biztosítékául ajánlotta fel és adta át az S.-d. 2000 Rt. részére azzal, hogy az S.-d. 2000 Rt. kérésére az adásvételi szerződések vevője nem az Rt., hanem az Rt. által megnevezett személyek lettek.

A kiegészített tényállás alapján megállapítható az, hogy a perbeli lakások átruházására valóban biztosítéki céllal került sor, mégpedig a felperesi előadás szerint a felperes érdekkörébe tartozó R. Menedzser Kft. tartozásának biztosítéka fejében, az S.-d. 2000 Rt. részére. A biztosítéki jelleget alátámasztják a kiegészítő tényállásban felsorolt okiratok, így különösen az idézett nyilatkozat, melyet az S.-d. 2000 Rt. képviselői írtak alá, és melynek nyilvánvalóan csak szóhasználatra téves a tekintetben, hogy ki ajánl fel biztosítékot. Alátámasztja a biztosítéki célzatot a felperes képviselője által készített megállapodás-tervezet, a dr. H. F. által fent idézett levél, a perben kihallgatott Sz. J., R. F. tanúk vallomása is. A biztosítéki jelleget támasztja alá az is, hogy a felperes tudatában volt annak, és tisztában volt azzal, hogy a szerződések megkötésével egyidejűleg vételárat nem kap, hiszen amennyiben az R. Menedzser Kft. kötelezettségét teljesíti az S.-d. 2000 Rt. felé, úgy a visszavásárlási jog gyakorlása folytán - ugyancsak vételár visszafizetési kötelezettség nélkül - az ingatlan tulajdonába visszakerül. Hogy a felperes és az alperesek közti jogviszonyban nem volt pénzmozgás, és a felperesnek nem is kellett vételárat kapnia, alátámasztja az, hogy a felperes képviselője, R. L. az alperesekkel kötött adásvételi szerződést Budapesten azt megelőzően írta alá, hogy az alperesek azt aláírták volna, amikor is nyilvánvalóan az alperesek részéről a vételár kifizetésére nem kerülhetett sor, ennek ellenére megtette azt a szerződéses nyilatkozatot, hogy a vételárat megkapta. Az a tény is alátámasztja az alperesek és a felperes közti vételármozgás hiányát, hogy az alperesek közül is jó néhányan aláírták az adásvételi szerződést felbontó nyilatkozatnak azt a kitételét, hogy a vételárat visszakapták, holott vételár visszafizetésre a felperes részéről nem került sor.

A fenti tények azonban az adásvételi szerződéseket semmissé nem teszik, attól a tényről ugyanis, hogy az adásvételi szerződés biztosítéki célt szolgált, a szerződés színleltté nem vált, mint ahogy ezt a Fővárosi Ítéltábla a BDT.1029/2004. számú

eseti döntésében is kifejtette. Nem akadálya a szerződés biztosítéki jellegének az sem, ha a biztosítékot ténylegesen nem az eladó, hanem harmadik személy tartozása fejében nyújtják, mint ahogy történt ez a BDT-ben közzétett, és a perbeli esetben is. E fajta szerződés sem nem színlelt, sem jogszabályba nem ütközik, és ekként nem érvénytelen. A felperes annak tudatában kötötte meg az adásvételi szerződéseket, hogy tisztában volt azzal, hogy a visszavásárlására kikötött határidő letelte után az ingatlan tulajdonjogát elveszti. A felperes kétségtávol a szerződésben kikötött visszavásárlásra nyitva álló határidőt elmulasztotta, így az ingatlanok tulajdonjogát véglegesen elvesztette.

A felperes elsődleges szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelmét tehát a fenti okok miatt kellett elutasítani.

Alapvetően találta a másodfokú bíróság is - az elsőfokú bírósággal egyezően - a felperes vételár megfizetésére irányuló kereseti kérelmét is, azonban nem az elsőfokú bíróság által felhozott azon indokból, hogy a vételár kifizetése bizonyítást nyert, hanem azért, mert mint azt fentebb megállapította, az alpereseknek a felperes felé vételár fizetési kötelezettsége nem volt. A fentebb megjelölt tanúk vallomása alapján, valamint a felperes saját nyilatkozata alapján is megállapítható volt az a tény, hogy a lakások egy elszámolási viszonyba kerültek be biztosítéki céllal megkötött adásvételi szerződések által (lásd Sz. J. által készített kimutatás) az elszámolás az R. cégcsoport és az S.-d. 2000 Rt. között zajlott, nem pedig a felperes és az alperesek között. Az alperesek a megállapított tényállás szerint is az S.-d. 2000 Rt.-vel szemben számoltak el az ingatlanok vételárával, és azt vagy készpénzben fizették ki, vagy egyéb ügyleteik révén nyert a vételár kiegyenlítést, részükről tehát a szerzés visszerhes volt.

Nem jelenti azonban az alperesek tulajdonszerzése, a szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelem, valamint a vételár megfizetésére irányuló kereseti kérelem elutasítása azt, hogy a felperes az ingatlanok tulajdonjogáról ingyenesen mondott le, a felperesnek elszámolási igénye lehet, ezen elszámolási igénye azonban a fent körülírt tényállásra és megállapodásokra figyelembe nem az alperesekkel szemben áll fenn.

A felperesi fellebbezés alaptalan volt, ezért a felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperesek másodfokú eljárásban felmerült költsége megtérítésére, valamint az illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték állam részére történő megtérítésére a Pp. 78. § (1) bekezdése, az Itv. 74. §-a és a Kmr. 13. § (2) bekezdése alapján.

P é c s, 2008. május 13.

Dr. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ildikó s.k. előadó bíró, Dr.
Fekete Bálint s.k. bíró