

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21.629/2013/13.szám

A Kúria a személyesen eljáró felperesnek a Fórizs Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Fórizs Zsolt ügyvéd által képviselt I. r. dr. Hegedűs D. Andrea pártfogó ügyvéd által képviselt II. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Bíróságnál 29.P.86.927/2012. szám alatt megindított és másodfokon a Törvényszék 43.Pf.633.104/2013/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperesek részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság 36. sorszámú ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 150.000 (százötvenezer) forint fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

A felperes pártfogó ügyvédjének díja a fellebbezési eljárásban a felperest terheli.

A II. r. alperes pártfogó ügyvédjének díja a felülvizsgálati eljárásban a felperest terheli.

A le nem rótt 560.000 (ötszázhatvanezer) forint fellebbezési és 700.000 (hétszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes fiának, L. M.-nak a volt élettársa a II. r. alperes.

A felperes tulajdonát képezte a b.-i /98 hrsz. alatti ingatlan, amelyet terhelte az Nyrt. javára 5206 euró mindenkori forint értékének megfelelő összeg és járulékaik erejéig bejegyzett jelzálogjog. A kölcsönszerződést, amelyet a jelzálogjog biztosított, az Nyrt. felmondta, amelynek következtében az akkor körülbelül 1.600.000 forint összegű tartozás egy összegben esedékessé vált. A felperes, a II. r. alperes és L. M. családilag, együttesen kívánta a helyzetet megoldani egy újabb hitel felvételével. K. I. közvetítésével H. B. hitelügyintézőhöz kerültek. Nyilvánvalóvá vált számukra, hogy kölcsönt csak úgy tudnak felvenni, ha a felperes a tulajdonában álló ingatlant a II. r. alperesnek értékesíti és a vételár kifizetése céljából vesz fel a II. r. alperes kölcsönt. A felperes és a II. r. alperes ezt elfogadta, ezért H. B. közvetítésével dr. K. M. L. ügyvéd megszerkesztette az adásvételi szerződést, amelyet a felperes és a II. r. alperes 2009. december 11. napján írt alá. Az adásvételi szerződés szerint az ingatlan vételára 7.000.000 forint, amelyből a szerződés 3.1. pontja szerint a II. r. alperes az adásvételi szerződés aláírását megelőzően megfizetett 2.500.000 forintot. A II. r. alperes 4.500.000 forint megfizetését hitel útján vállalta akként, hogy az Nyrt. javára bejegyzett jelzálogjog alapjául szolgáló kölcsöntartozásra közvetlenül utalandó a bank által a hitelező javára, míg a fennmaradó 3.000.000 forint összegű hátralékos vételárrészt dr. K. M. L. Ügyvédi Iroda letéti alszámlájára kérték utalni.

A felperes, a II. r. alperes és dr. K. M. L. ügyvéd 2010. február 15. napján letéti szerződést kötött. A szerződésben a letevő II. r. alperes hozzájárult ahhoz, hogy a felvenni kívánt hitelösszeg a szerződésben megjelölt letéti alszámlára kerüljön utalásra és egyben felhatalmazta a letéteményes dr. K. M. L. ügyvédet, hogy a letétbe helyezett összeget a felperes javára készpénzben fizesse ki.

Az adásvételi szerződésben elírásra került az eladó születési neve, az ingatlanban fennálló tulajdoni hányada és lakóhelye. Erre figyelemmel a felperes és a II. r. alperes 2010. március 1. napján a pontokban az adásvételi szerződést módosította. A módosítás 6. pontjában kijelentették a szerződő felek, hogy az eladónak a vevő II. r. alperes további 370.000 forint vételárrészt megfizetett, amelynek átvételét a felperes a szerződés aláírásával elismerte. A 7. pontban az eladó kötelezettséget vállalt az Nyrt. javára bejegyzett jelzálog alapjául szolgáló kölcsöntartozás saját erőből történő tehermentesítésére, míg a fennmaradó 4.130.000 forint megfizetését a II. r. alperes továbbra is bankhitelből vállalta 2010. március 31. napjáig.

A II. r. alperes közjegyzői okiratba foglaltan 2010. március 1. napján kötött életbiztosítással kombinált kölcsönszerződést és

zálogszerződést az I. r. alperessel. Az okirat szerint a b.-i /98 hrsz. alatti ingatlan vételárának kifizetésére nyújtott az I. r. alperes a II. r. alperes részére 4.130.000 forint kölcsönt. Az I. r. alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba 4.130.000 forint és járulékai erejéig a jelzálogjog 2010. március 29. napján lett bejegyezve.

Az Nyrt-t a felek a II. r. alperes általi kölcsön felvételét megelőzően kifizették, így annak jelzálogjoga törlésre került 2010. március 25. napján.

2010. április 15-i keltezésű okiratban a felperes elismerte, hogy a 2009. december 11. napján létrejött adásvételi szerződés alapján a vevő a 4.130.000 forint vételárát részére megfizette.

Az ingatlanban eredetileg a felperes lakott, a későbbiekben odaköltözött hozzá a II. r. alperes és L. M. Rövid idő elteltét követően a felperes az ingatlanból személyes ellentét miatt elköltözött. Jelenleg abban a II. r. alperes sem lakik.

Az I. r. alperes a kölcsönszerződést 2012. február 15-én felmondta.

A felperes keresetében kérte a II. r. alperessel megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, elsődlegesen megtévesztésre hivatkozással, másodlagosan annak jóerkölcsbe ütközése folytán, harmadlagosan pedig a színlelt voltára hivatkozással. Kérte az eredeti állapot helyreállításával a tulajdonjoga visszajegyzését a b.-i /98. hrsz. alatti ingatlanra, ezzel egyidejűleg az I. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjogot kérte törölni.

Az alperesek a felperes keresetének az elutasítását kérték. Az I. r. alperes álláspontja szerint a felek adásvételi szerződést kötöttek, amelynek során eljárva az I. r. alperes az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen az adásvételhez kölcsönt nyújtott, ezért hivatkozása szerint az adásvételi szerződés esetleges érvénytelensége esetén sem törölhető az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga.

A II. r. alperes arra hivatkozással kérte a kereset elutasítását, hogy a felperes tisztában volt azzal, csak az adott módon, az adásvételi szerződés megkötése útján jutnak kölcsönhöz.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte annak bizonyítási kötelezettsége, hogy a II. r. alperes vagy harmadik személy megtévesztette, az adásvételi szerződés a jóerkölcsbe ütközik, illetőleg színlelt. A bizonyítási kötelezettségének eleget tenni nem tudott. Ellenkezőleg,

megállapítható, hogy a felperes az adásvételi szerződést meg kívánta kötni annak érdekében, hogy hitelhez jussanak. Ezáltal fennállt a valós ügyleti akaratuk és az adásvételi szerződés sem jóerkölcsebe nem ütközik, sem nem színlelt és megtévesztés sem történt.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és elrendelte a b.-i /98 hrsz. alatti ingatlanon a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítását, a felperes tulajdonjogának visszajegyzését, és ezzel egyidejűleg az I. r. alperes javára 4.130.000 forint és járulékaik biztosítására bejegyzett jelzálogjog törlését.

A jogerős ítélet indokolásában a másodfokú bíróság kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállással egyetért, az arra alapított döntése és a színleltség jogcímén előterjesztett kereseti kérelem kapcsán kifejtett indokokkal azonban nem. Megállapította, hogy a felperes és a II. r. alperes is akként nyilatkozott, hogy az ingatlan tulajdonjogát a felperes nem kívánta átruházni és azon a II. r. alperes nem kívánt tulajdonjogot szerezni. Az adásvételi szerződés megkötésére a feleket kizárólag az indította, hogy így jutottak kölcsönhöz. A vételárelőleget a II. r. alperes, általa sem vitatottan nem fizette meg, birtokba nem lépett és nem is kívánt. Az a tény, hogy az adásvételi szerződés megkötésének egyetlen célja az volt, hogy a II. r. alperes az I. r. alperestől kölcsönhöz jusson, a szerződést színleltté teszi és az érvénytelen szerződést biztosító mellékkötelezettség osztotta az érvénytelen szerződés sorsát.

A jogerős ítélettel szemben az I. és II. r. alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását. Az I. r. alperes álláspontja szerint a jogerős ítélet iratellenesen állapította meg, hogy a felperesnek eladási, a II. r. alperesnek vételi szándéka nem volt. A felek nyilatkozataiból és a tanúvallomásokból álláspontja szerint ennek ellenkezője állapítható meg. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság nem adta annak indokát, hogy a tanúként meghallgatott H. B. és dr. K. M. L. ügyvéd vallomását miért hagyta figyelmen kívül. A 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 7. pontjára hivatkozással sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság nem döntött a javára visszajáró szolgáltatásról annak ellenére, hogy kétséget kizáróan a 4.130.000 forint kölcsönt folyósította.

A II. r. alperes szintén arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság a Ptk. 237. § (1) bekezdése körében kizárólag a felperes igényét vette figyelembe, és nem rendelkezett az I. r. alperestől felvett hitel ki általi visszafizetéséről.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt tényállásból helytelen jogkövetkeztetést vont le, ezért az jogszabálysértő.

A felperes által nem vitatottan 2009. december 11. napján aláírt adásvételi szerződés és 2010. március 1-jén kelt módosítás a Pp.196.§ (1) bekezdés e) pontja szerinti teljes bizonyítóerejű magánokirat. Erre figyelemmel a felperest terhelte a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján annak bizonyítási kötelezettsége, hogy adásvételi szerződést nem kívánt kötni.

Az okiratot szerkesztő dr. K. M. L. ügyvéd és H. B. tanúvallomása azt erősítette meg, hogy a felperes tisztában volt azzal, adásvételi szerződést ír alá. A II. r. alperes személyes előadása során előadta tudták, hogy adásvételi szerződést kötnek, mert másként nem jutottak volna kölcsönhöz. A felperes fiának, L. M.-nak az adásvételi szerződés aláírását követően a felperes és a II. r. alperes együtt mondta el, hogy adásvétel történt. L. M. és H. B. tanúvallomásából az is megállapítható volt, hogy a felperes és a II. r. alperes végig együtt szándékegységben járt el az ügyintézés során, a felperes a II. r. alperest a közjegyzőhöz is elkísérte. Az ingatlanba az adásvételt követően az II. r. alperes L. M.-lyal együtt beköltözött és rövid ideig a felperessel éltek együtt. Vitát követően onnan a felperes távozott.

A Ptk. 207. § (6) bekezdésében megfogalmazott színlelt szerződés megállapítására akkor van lehetőség, ha az adott ügylet megkötését mindegyik fél színleli, de valójában egyik fél sem kívánja a nyilatkozataik alapján létrejövő szerződés megkötését. A részletezetteknek megfelelően a felperes és a II. r. alperes célja a kölcsön felvétele volt, és bár eredetileg a felperes nem kívánta eladni az ingatlanát és a II. r. alperes nem kívánta azt megvenni, elfogadták, hogy a kölcsönt csak ilyen módon tudják felvenni. Az a tény, hogy a felek milyen indokból kötnek szerződést, a szerződés megkötésére mi motiválja őket, az érvényesség körében jelentőséggel nem bír.

A jogerős ítélet helyesen állapította azt meg, hogy a felek által aláírt adásvételi szerződéssel szemben a 2.500.000 forint vételárelőleg megfizetése a II. r. alperes részéről nem történt meg a felperes részére. Ennek ellenére a felperes azért nyilatkozott úgy, hogy ezt az összeget átvette, mert a kölcsön felvételéhez önerőt kellett igazolni.

Önmagában az a tény, hogy az adásvételi szerződést a felek módosították és abban a felperes további vételárelőleg megfizetését ismerte el, bizonyítja a felperesi akaratot.

A 4.130.000 forint vételárrészt a II. r. alperes teljesítette, az I. r. alperes ezt az összeget kölcsön jogcímén az adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelően az okiratot szerkesztő ügyvéd, dr. K. M. L. letéti számlájára utalta.

A perben a felperes annak ellenére vitatta, hogy dr. K. M. L. ügyvéd a 4.130.000 forint vételárat átadta részére, hogy annak átvételét a 2010. április 15-én kelt teljes bizonyítóerejű magánokiratban elismerte. A II. r. alperes a 2010. február 15. napján aláírt letéti szerződésben a letéteményes ügyvédet felhatalmazta, hogy a kölcsön összegét fizesse ki a felperes részére. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az adott összeget dr. K. M. L. ügyvéd a letétből felvéve átadta-e a felperesnek, az adásvételi szerződés létrejötte körében értékelni nem lehet. Amennyiben a letéteményes szerződésszegése állapítható meg, úgy a felperes igényét vele szemben érvényesítheti, illetőleg a vételár egy része meg nem fizetésének nem a szerződés érvénytelensége a következménye, hanem az, hogy az elévülési időn belül a jogosult a vevővel szemben érvényesítheti ezen igényét.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes és a II. r. alperes tisztában volt azzal, hogy a felperes az ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát átruházza a II. r. alperesre, egybehangzó akaratuk adásvételi szerződés létrehozására irányult.

Helytelenül hivatkozott a másodfokú bíróság ítéletében arra is, hogy a zálogjog mint mellékkötelezettség az érvénytelen szerződést biztosította. A zálogjog ugyanis nem az adásvételi szerződést biztosította, hanem az alperesek között létrejött életbiztosítással kombinált kölcsönszerződést. A per során nem merült fel olyan adat, mely szerint ez a szerződés érvénytelen lenne és erre a felperes sem hivatkozhatott. Az I. r. alperes joga az ingatlan-nyilvántartásból akkor lett volna törölhető, ha az adásvételi szerződés érvénytelensége megállapítható lett volna és az I. r. alperessel szemben a törlési per indításának feltételei fennállnak. Ezt azonban az érvénytelenség iránti kereset elutasítása folytán nem kellett vizsgálni.

A Kúria mindezekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Pp. 239. §-a és 270. §-ának (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a pervesztes felperest az I. r. alperes javára a fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Annak mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján állapította meg.

A felperest a fellebbezési eljárásban, a II. r. alperest a felülvizsgálati eljárásban képviselte pártfogó ügyvéd. A felperest terheli pervesztességére figyelemmel a Pp. 78. (1) bekezdése és 87. § (2) bekezdése alapján mindkét eljáró pártfogó ügyvéd díja. A díj összegéről és annak megfizetéséről a jogi segítségnyújtó szolgálat határoz.

A felperes teljes személyes költségmentességére tekintettel a 6/1986.(VI.26) IM rendelet 14.§-a alapján a le nem rótt fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Budapest, 2014. június 24.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Böröcz Ibolya s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

Szné

*A kiadmány hitelélül:
tisztviselő*