

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.773/2019/9.

A tanács tagjai: . Kollár Márta tanácselnök
 . Puskás Péter előadó bíró
 . Kocsis Ottilia bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Prekub Ügyvédi Iroda,
 ügyintéző: dr. Prekub János ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Sarka-Hauser-Karácsony Ügyvédi Iroda,
 ügyintéző: dr. Sarka Attila ügyvéd

A per tárgya: adásvételi szerződés érvénytelensége

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Nyíregyházi Törvényszék
1.Pf.21.475/2018/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

írbátori Járásbíróság
1.P.20.643/2017/30.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

- A le nem rótt 435.000 (négy százharmincötezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes - fia tartozásainak kiegyenlítésére - 2.500.000 forint kölcsönt kért és kapott B. B. J-től, amelynek biztosítására a felperes a 2010. augusztus 30-án kelt adásvételi szerződéssel eladta a hitelezőnek 6.000.000 forintért a perbeli, ny-i 1179 helyrajzi szám alatti ingatlanát. Az adásvételi szerződésben rögzítették, hogy az eladó a vételárból 2.500.000 forintot megkapott. A felperes fia ezt követően a D. Z-től kapott kölcsönből fizette ki a tartozást és a felperes a B. B. J-vel kötött adásvételi szerződést felbontotta. 2010. november 29-én a felperes fia adósként, a felperes a fia adóstársaként és készfizető kezesként, továbbá a felperes lányai készfizető kezesekként tartozáselismerő nyilatkozatot tettek, amelyben elismerték, hogy 3.400.000 forinttal tartoznak D. Z-nek, amely kölcsön 2011. február 1. napján jár le. A kölcsön nem került visszafizetésre, ezért a 2011. augusztus 18-án kelt adásvételi szerződéssel a felperes eladta a perbeli ingatlant - 4.350.000 forint vételáron - D. Z. élettársa, az alperes részére. A szerződés 3. pontja szerint a kölcsönösen kialkudott vételárat a vevő a jelen szerződés aláírását megelőzően fizette meg egy összegben, készpénzben az eladónak. Az eladó a vételár hiánytalan átvételét a szerződés aláírásával elismerte és nyugtázta. A felperes hozzájárult a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. A 2011. december 6-án kelt jegyzőkönyvben a peres felek megerősítették az adásvételi szerződés tekintetében a szerződéskötési akaratukat és az alperes kijelentette, hogy 2012. december 6-ig az ingatlant nem veszi birtokba és 4.350.000 forint, valamint az átírási illeték és a törvényes kamatok mint vételár fejében visszavásárlási jogot biztosít a felperesnek. A felperes feljelentése alapján megindult büntetőeljárásban a bíróság jogerősen megállapította, hogy a peres felek közti adásvételi szerződés 3. pontja valótlan tartalmú és ez okból a felperes fiát, D. Z-t és az alperest hamis magánokirat felhasználásának vétségében bűnösnek találta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy az alperessel kötött adásvételi szerződés színlelt és emiatt semmis. A szerződés kölcsönszerződést leplez, amely viszont uzsorás és ez okból semmis. A szerződésből a feleknek kötelezettsége nem származik és kérte az eredeti állapot helyreállítását, az ingatlan tulajdonába adását.
- [3] Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az adásvételi szerződés színleltség folytán semmis, az D. Z. és a felperes fia közötti kölcsönszerződést leplez, annak a biztosítéka. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította és kötelezte az alperest annak tűrésére, hogy eredeti állapot helyreállítása jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba jegyezzék vissza a perbeli ingatlanra a felperes tulajdonjogát. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes nem akarta az ingatlanát eladni és az alperes is úgy nyilatkozott, hogy a tartozást szerették volna visszakapni, annak kiegyenlítése esetén pedig az ingatlan tulajdonjoga visszakerült volna a felperes nevére. A feleknek tehát hiányzott a szerződéses akarata és a felperes a szerződés részletes tartalmát sem ismerte meg, azt neki nem magyarázták el. Az ingatlant a felperes fia lakta és azzal ő rendelkezett, az adásvételi szerződés így ténylegesen nem a szerződő felek, hanem D. Z. és a felperes fia szándékát tükrözte. Nem tartotta az elsőfokú bíróság megalapozottnak azt az álláspontot, amely szerint a készfizető kezes felperes azért kötötte meg az adásvételi szerződést, hogy a kötelezettség alól mentesüljön, mert a szerződés nem tartalmazta azt a körülményt, hogy a tartozást beszámították volna a vételárba. A tartozáselismerő nyilatkozat alapján így D. Z.-nak lehetősége lett volna arra, hogy a kötelezettséget vállaló személyekkel szemben külön eljárást indítson. A felek közötti adásvételi szerződés kölcsönszerződést biztosító szerződést takart, a kölcsönszerződés nem a peres felek között jött létre, de annak uzsorás volta nem volt megállapítható.
- [5] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbeezett részét megváltoztatta és a keresetet elutasította. A jogerős ítélet indokolása szerint D. Z. a 3.000.000 forint kölcsönt az alperes pénzéből biztosította a felperes gyermekének, a felperes pedig annak érdekében kötötte meg az adásvételi szerződést, hogy a fia tartozásáért készfizető kezességet vállaló másik gyermeke a tartozástól mentesüljön. A régi Ptk. hatálya alá tartozó szerződések esetében nem volt akadálya annak, hogy a kölcsön biztosítékeként a felek adásvételi szerződést kössenek, de annak sem, hogy a vételár kiegyenlítése oly módon történjen meg, hogy az eladó korábbi kölcsönügyletből eredő tartozását számítsák be a vételárba. Nem állt fenn olyan körülmény tehát, amely miatt a felek a tartozás rendezésével kapcsolatos jogügyletet valamely más szerződéssel leplezték volna. Az, hogy a kölcsön visszafizetése esetén az ingatlan visszakerülhetett volna a felperes tulajdonába, még nem eredményezte a szerződés színleltségét, csupán a felek azon szándékát bizonyította, hogy a tartozás kiegyenlítése fejében került az ingatlan a hitelező tulajdonába. Mindezek alapján azonban a szerződés színleltsége nem volt megállapítható.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelem engedélyezése iránti kérelmet, valamint felülvizsgálati kérelmet. Felülvizsgálati kérelmében kérte, hogy a Kúria a jogerős ítéletet helyezze hatályon kívül és hagyja helyben az elsőfokú bíróság ítéletét. A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a jogerős ítélet sérti a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 205. § (2), (3) bekezdésében, a 205/B. § (6) bekezdésében, valamint a 365. § (1) bekezdésében foglaltakat, továbbá a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 2. §-ával módosított 3. § (1) bekezdését. Kifejtette, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapított tényállásból nem lehetett levonni azt a következtetést, hogy a felek, egyező akarattal, adásvételi szerződést kívántak volna kötni. Ezt igazolja, hogy a szerződésben a vételár korábbi megfizetésének a tényét rögzítették, azt az összeget, amellyel D. Z. szerint a felperes fia neki tartozott, de ezt a tényt a szerződésben nem tüntették fel. Az alperes a kölcsönügyletnek nem volt közreműködője, az adásvételi szerződés célja csak az volt, hogy az ingatlan a kölcsön biztosítékát képezze. Az alperes azonban vételárat bizonyítottan nem fizetett, a birtokba adási haladékot és a visszavásárlási jogot pedig D. Z. írta rá az okiratra, aki viszont az adásvételi szerződésnek nem volt részese. Mindebből megállapítható, hogy a szerződés a D. Z. által adott kölcsön biztosítékát jelentette, de nem törvényes zálogjog vagy egyéb biztosíték volt, hanem a felperes ingatlanának az elvesztését eredményezte. A szerződéskötést megelőzően a felek között egyeztetés, megállapodás, együttműködés nem volt, az eladó és a vevő nem is találkoztak egymással, személyes találkozóra, megbeszélésre csak utóbb, 2011. december 6-án került sor. Az adásvétel régi Ptk. szerinti tényállási elemei nem valósultak meg. Lényeges eljárási szabálysértés, hogy az eljáró bíróságok nem észlelték hivatalból a szerződés jogszabályba ütközését (1/2005. (VI.15.) PK vélemény, régi Ptk. 200. § (2) bekezdés). A büntetőeljárásban megállapításra került ugyanis, hogy az alperes és társai elkövették a hamis magánokirat felhasználásának vétségét és a bíróságnak - figyelemmel a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 263. § (2) bekezdésében és 264. §-ában foglaltakra - bizonyítottan kellett volna tekintenie, hogy az alperes ezt a bűncselekményt elkövette. Az adásvételi szerződés tehát önmagában ez okból semmis, ahhoz egyéb okok vizsgálatára nem lett volna szükség, kérte ezért ezzel a határozat kiegészítését.
- [7] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felperes perköltségben történő marasztalására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [9] Az eljáró bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg és helyesek a másodfokú bíróság által abból levont jogi következtetések is, azokkal és azok indokaival a Kúria is egyetértett, a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [10] A 2015-ben indult perben a Pp. 630. § (1) bekezdése alapján a régi Pp. szabályai voltak az irányadók, a régi Pp. alapján pedig értelmezhetetlen a felperes felülvizsgálati kérelem engedélyezésével kapcsolatos kérelme. Az ügyben a pertárgy értéke és az ügy tárgya alapján - a régi Pp. 271. §-ának megfelelően - egyaránt helye van felülvizsgálati eljárásnak, mivel a pertárgy értéke meghaladja a 3.000.000 forintot és a per ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos.
- [11] A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján aggálytalanul megállapítható tényállás szerint a felperes fiának tartozása áll fenn D. Z.-vel szemben és a tartozást ő, valamint adóstársként a felperes, aki egyben készfizető kezességet is vállalt, valamint a felperes lányai, tartozáselismerő nyilatkozatban elismerték. A tartozáselismerő nyilatkozat létrejöttét és érvényességét a felek az eljárás során nem vitatták. Nem volt vitás az sem, hogy a tartozást nem fizették vissza és annak lejártát követően, ez okból került sor az adásvételi szerződés megkötésére.
- [12] A régi Ptk. szabályai alapján - a jogerős ítéletben leírtaknak megfelelően - nem volt akadálya annak, hogy a felek a kölcsönszerződést más szerződéssel, akár adásvételi szerződéssel is biztosítsák. A perbeli esetben azonban nem erre került sor, az adásvételi szerződést már a kölcsönszerződés megkötését, sőt azt követően kötötték, hogy a tartozás lejárt és azt az adósok nem tudták visszafizetni. Az adásvételi szerződés megkötésével tehát a felek nem biztosítani, hanem rendezni akarták a fennálló tartozást.
- [13] A régi Ptk. 207. § (6) bekezdése szerinti színlelt szerződés tudatos és kétoldalú magatartás útján jön létre. A színlelés akkor állapítható meg, ha a felek - valamennyi fél - szándéka arra irányul, hogy azt szerződést, amely a nyilatkozataik alapján létrejönne ne kössék meg, vagy ahelyett egy másik - leplezett - szerződést kössenek. Az egyoldalú színlelés, titkos fenntartás, ebből a szempontból közömbös.
- [14] A készfizető kezesként, sőt adóstársként tartozáselismerő nyilatkozatot tett felperes nem hivatkozhat alappal arra, hogy nem volt köze a fia és D. Z. jogügyletéhez, illetve ne irányulhatott

volna a szándéka arra, hogy a tartozást rendezze. Saját előadása szerint is a lánya vagyoni érdekeinek a megóvásának érdekében írta alá a perbeli adásvételi szerződést. Nem lehetett kérdéses, hogy az alperes szándéka fennállt az ingatlan tulajdonjogának a megszerzésére, mert az élettársa, D. Z. a kölcsönadott pénzt nem kapta vissza és így csak ez a lehetőség mutatkozott arra, hogy a pénzükhöz belátható időn belül hozzájussanak. A szerződéssel tehát a felek a felperesnek és a gyermekeinek a D. Z. felé fennálló tartozását kívánták kiegyenlíteni oly módon, hogy az alperes megveszi a felperes tulajdonában álló ingatlant, a vételárba pedig beszámítják a lejárt kölcsöntartozást.

[15] A szerződő felek ezzel az adásvételi szerződéssel nem kívántak színlelni más szerződést, különösen nem kölcsönszerződést, hiszen az a felperes fia és D. Z. között már korábban nem vitásan létrejött és a felperes a tartozást maga is elismerte. Nem színlelték a szerződéssel a kölcsön valamiféle biztosítékát sem, hiszen a kölcsön korábban átadásra került, ekkor már a tartozás lejárt és a felek annak a visszafizetéséről tárgyaltak. Mindezt nem érinti az, hogy a felperes kérelmére még egy év haladékokat biztosítottak az ingatlan esetleges visszavásárlására, mert ha az alperes és élettársa elsődlegesen a pénzt szerették volna visszakapni, dönthettek úgy, hogy még adnak halasztást. Az adásvételi szerződés megkötésére azonban nem is vitathatóan kizárólag azért került sor, mert az adósságot az adósok határidőben, majd ezt követően sem tudták visszafizetni és nem mutatkozott más mód a tartozás kiegyenlítésére.

[16] A szerződés érvényességét nem érinti az a körülmény, hogy a felek, valamint a felperes fia és D. Z., valamint a jogi képviselőjük a szerződést téves tartalommal fogalmazták meg és így a szerződés felhasználásával többen közülük bűncselekményt valósítottak meg. A felperes egyébként helytálló hivatkozásának megfelelően elmaradt ugyanis annak a tisztázása és rögzítése, hogy az adásvételi szerződés szerinti vételárat az alperes, D. Z. fennálló kölcsönkövetelésének a beszámításával egyenlíti, vagy egyenlítette ki. Ennek hiányában a szerződés 3. pontja kétség kívül valótlan tartalmú volt, hiszen az alperes nem fizetett vételárat, nem volt követelése a felperessel szemben, az élettársi kapcsolata D. Z.-vel pedig az élettárs követelésének az érvényesítésére nem jogosította fel. A büntetőeljárás során ennek megfelelően került sor annak a megállapítására, hogy a szerződés 3. pontja valótlan tartalmú. A szerződés maga, illetve annak a többi része azonban a büntetőbíróság álláspontja szerint nem került meghamisításra, így maga az adásvételi szerződés tehát ettől még érvényesen létrejött, csak abból nem állapítható meg az, hogy a vételár kifizetésre került volna, a vevő tehát nem teljesített.

[17] Mindezek alapján az eljáró bíróságok hivatalból sem állapíthatták

volna meg a teljes szerződés érvénytelenségét. A felperes e tekintetben is tévesen hivatkozott a Pp. szabályaira, de a régi Pp. 4. § (2) bekezdése hasonló rendelkezéseket tartalmazott.

- [18] Abban az esetben, ha a felperes álláspontja szerint a kikötött vételár aránytalan, akkor ez a szerződés megtámadására adott volna lehetőséget. Ha a szerződést a vevő nem teljesítette, úgy a szerződésszegés jogkövetkezményei alkalmazhatóak. Ezek a körülmények azonban nem vezetnek a szerződés érvénytelenségének a megállapíthatóságához, nem alapozhatták meg a keresetet.
- [19] A kifejtettekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet, figyelemmel annak helyes indokaira is, a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [20] A felek az ügyben tárgyalás tartását nem kérték, ezt a Kúria sem tartotta szükségesnek, ezért a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül hozta meg.
- [21] A régi Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest, az alperes javára, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított és a 4/A. § (1) bekezdése szerint Áfá-val növelt összegű, ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.
- [22] A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes személyes költségmentessége folytán a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.
- [23] Az ítélettel szemben a régi Pp. 271. (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2020. február 18.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, dr. Kocsis Ottilia s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző