

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla dr. Koltai Tibor ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. **felpereseknek** dr. Tulok Dávid ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. **alperesek** ellen szerződés semmisségének megállapítása stb. iránti perében a Zala Megyei Bíróság 2007. július hó 16. napján meghozott 5.P.20.514/2007/6. számú ítélete ellen az I.r. alperes által 8. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét részben megváltoztatja és megállapítja, hogy az I-II.r. felperes és az I.r. alperes között 2002.február 6.napján nem adásvételi szerződés, hanem az ingatlan-nyilvántartásban **"Helység"1** belterület ...hrs. alatt felvett **"Helység"1**, ...szám alatti ingatlanra 3.450.000 (hárommillió-négyszázötvenezer) ft tőke és járulékai erejéig jelzálogjog szerződés jött létre.

A **"Helység"1-i** Körzeti Földhivatal megkeresésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést kiegészíti azzal, hogy egyúttal a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba , I.r. alperes mint jogosult vonatkozásában az I-II.r. felperesek tulajdonjogán fennállóan 3.450.000 (hárommillió-négyszázötvenezer)ft tőke és járulékai erejéig a jelzálogjogot jegyezze be.

Mindezek túrására a peres feleket kötelezi.

A jogerős határozat rendelkező részének az elsőfokú bíróság útján történő megküldésével megkeresi a **"Helység"1-i** Körzeti Földhivatalt, hogy a fenti ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett perindítás tényét törölje.

Az I.r. alperes által az állam javára az adóügyben eljáró hatóság felhívására fizetendő feljegyzett kereseti illeték összegét 268.800,- (Kettőszázhatvannyolcezer-nyolcszáz) ft-ra leszállítja.

Mellőzi az I.r. alperes által az állam részére a Zala Megyei Bíróság Gazdasági Hivatala felhívására fizetendő 39.560,- (Harminckilencezer-ötszázhatvan) ft

előlegezett költség megfizetéséről szóló elsőfokú ítéleti rendelkezést, ezen előlegezett költséget az állam viseli.

Az I.r. alperes által az I-II.r. felperesek mint egyetemleges jogosultak részére fizetendő elsőfokú perköltség összegét 161.200,- (Egyszázhatvanegyezer-kettőszáz) ft-ra leszállítja.

Ezt meghaladóan az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles az I-II.r. felperes 15 napon belül egyetemlegesen megfizetni az I.r. alperes részére 30.000,- (Harmincezer) ft másodfokú perköltséget.

Köteles az I.r. alperes az állam részére az illetékügyben eljáró adóhatóság felhívására megfizetni 268.800,- (Kettőszázhatvannyolcezer-nyolcszáz) ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket, míg az ezt meghaladóan feljegyzett 268.800,- (Kettőszázhatvannyolcezer-nyolcszáz) ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

A megyei bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy a felperesek, valamint az I.r. alperes között a **"Helység"1** ...hrsz. alatt felvett **"Helység"1**, ... szám alatti lakásingatlanra megkötött adásvételi szerződés érvénytelen. Felhívta a **"Helység"1**-i Körzeti Földhivatalt, hogy ezen ingatlan vonatkozásában I.r. alperes 1/1. tulajdoni hányadát szerződés érvénytelensége címén törölje, míg I.r. és II.r. felperes tulajdonjogát $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ részben szerződés érvénytelensége címén jegyezze vissza.

Az I.r. alperes viszontkeresetét elutasította. II.r. alperest a kereset teljesítésének tűrésére kötelezte.

Kötelezte az I.r. alperest, hogy fizessen meg az állam javára adóhatósági felhívásra 537.600,- ft kereseti és 21.000,- ft viszontkereseti illetéket, míg ezt meghaladóan a feljegyzett illetéket az állam viseli.

Kötelezte az I.r. alperest, hogy a Zala Megyei Bíróság Gazdasági Hivatala felhívására fizessen meg 39.560,- ft előlegezett költséget.

Kötelezte az I.r. alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek mint egyetemleges jogosultak részére 15 nap alatt 322.560,- ft perköltséget.

Ítéletének indokolása szerint a felperesek leányuk házasságkötése révén rokoni kapcsolatba kerültek II.r. alperessel, akinek anyagi gondjai voltak.

Sürgősen készpénzre volt szüksége, ezért olyan személyt keresett, aki kölcsönt ad részére. **"B"** ajánlotta az I.r. alperest, aki azonban csak megfelelő ingatlanfedezet ellenében volt hajlandó hitelezni. A cél elérése érdekében azt a látszatot keltette, mintha gyermekein akarna anyagilag segíteni, nekik akar telket vásárolni, ahol részükre komoly beruházást valósít meg, házat, műhelyt épít. A nagyszabású tervhez kérte a felperesek hozzájárulását.

A felperesek a leányukért áldozatot kívántak hozni, ezért beleegyeztek, hogy egy rövid időre fedezetül adják a lakásukat, amíg **II. r. alperesnek** a bank kölcsönt nem ad és akkor lakásukat tehermentesítheti. Adásvételi szerződés kötéséről nem volt szó és arra sem tértek ki, hogy mi lesz, ha a kölcsönt nem fizeti vissza, vagy nem lesz más fedezet.

Amikor a felperesek **II. r. alperessel** **"A"** ügyvédnél megjelentek, akkor szembesültek azzal, hogy adásvételi szerződést kell aláírni. Felperesek tiltakozására **II. rendű alperes** és **"A"** ügyvéd biztosították őket arról, hogy a szerződés aláírása veszélytelen, az ingatlan tulajdonjoga I.r. alperesre átjegyzésre nem kerül, csupán három hónapról van szó, utána a szerződést széttepik és nem lesz belőle semmi. A jelenlévő ügyvéd és a **II. r. alperes** sem figyelmeztette a felpereseket, hogy a kölcsön vissza nem fizetésének milyen következményei vannak.

Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy 3.450.000,- ft ellenében a felperesek eladják az ingatlant I.r. alperesnek három havi visszavásárlási jog kikötése mellett.

Miután **II. r. alperes** az I.r. alperes felhívására sem teljesített, az I.r. alperes intézkedett az ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt. Az erről szóló értesítést kézhez kapva a felperesek rokonuktól kértek segítséget és a Zala Megyei Ügyvédi Kamara Elnökéhez fordultak.

Dr. Török Ferenc ügyvéd telefonon felhívta **"A"** ügyvédet és kérte, hogy intézkedjék a szerződés felbontása felől, mivel a felperesnek nem volt eladási szándéka és vételárat sem kaptak. A **II. r. alperes** a felelősségét elismerte és biztosította a szerződő feleket, hogy a tartozásért haladéktalanul helyt áll.

Ezt követően 2002. december 9. napján kelt írásbeli megállapodás alapján az ingatlan tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelem visszavonásra került. Ezzel a felperesek az ügyet rendezettnek tekintették, abban a hiszemben voltak, hogy a szerződést is felbontották.

Két év elteltével az I.r. alperes úgy döntött, hogy a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti, mivel a **II. r. alperes** nem teljesített. A bejegyzés

iránti kérelem benyújtására 2004. november 10. napján került sor, majd ezt követően a felperesek a földhivatali határozat ellen fellebbezéssel éltek és 2005. február 22. napján a szerződés érvénytelensége miatt keresetet indítottak.

A megyei bíróság szerint abban a kérdésben kellett állást foglalni a peres eljárásban, hogy adásvételi vagy zálogszerződést kötöttek-e a felek.

A megyei bíróság álláspontja szerint a felperesek és az I.r. alperes között adásvételi szerződés nem jött létre, mivel a felperesek ügyleti akarata az ingatlan elidegenítésére hiányzott, az I.r. alperes sem tulajdonjog megszerzésére törekedett. Az adásvételi szerződés színlelt volt, ezért semmis. A felperesek és az I.r. alperes között ténylegesen zálogszerződés jött létre, amely II.r. alperes kölcsönvevő kölcsöntartozásának biztosítékául szolgált.

Ezt támasztja alá a felperesek és II. r. alperes egyező előadása, Török Ferenc ügyvéd tanúvallomása és a per egyéb adatai. Erre utal a visszavásárlási jog kikötése, az, hogy a birtokbavétel időpontját nem tartalmazza a szerződés, illetve kifizetése nem az eladók kezéhez történt. A vételár a reális forgalmi értékhez képest eltúlzottan alacsony összegben lett megállapítva, ténylegesen a kölcsön összegének rögzítése történt.

Erre utal, hogy a szerződés 30 nap alatt bejegyzésre nem került a földhivatalhoz benyújtásra és az I.r. alperes két évet várt tulajdonjoga bejegyeztetésére.

Az adásvételi szerződés színlelt voltát támasztja alá az I.r. alperes személyes előadása is, amikor azt állította, hogy megkereste II. rendű alperest, hogy ha nem fizet, szóljon felpereseknek, hogy a tulajdonjogát bejegyezteti.

Ezt követően a megyei bíróság vizsgálta, hogy a zálogszerződés, mint leplezett szerződés jogszabályba, illetve jó erkölcsbe ütközik-e, egyéb semmisségi ok fennáll-e.

Álláspontja szerint nem tilos a kölcsön biztosítékául ingatlan fedezetet adni, ezért a szerződés jó erkölcsbe nem ütközhet.

A bírói gyakorlat elismeri, hogy a kölcsönszerződéseket adásvételi szerződéssel biztosítják, ezért ez a szerződés sem ütközik jogszabályba. A szerződés uzsorás jellegének bizonyításához nem elégséges a magas kamat kikötése, hanem azt is bizonyítani kell, hogy az I.r. alperes II.r. alperes helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki.

Az I.r. alperessel II. rendű alperes kereste a kapcsolatot és úgy nyilatkozott, hogy akkoriban ez volt a szokásos kamat. Így az uzsorás szerződés

elengedhetetlen feltétele, a másik fél helyzetének kihasználása nem nyert bizonyítást.

Mivel nem adásvételi szerződésről, hanem zálogszerződésről van szó, s a felperesek ingatlana csak a kölcsönösszeg erejéig, azaz 3.450.000,- ft és kamatai biztosítékaul szolgál, ebben a megközelítésben a szolgáltatás-ellenszolgáltatás aránytalanságának kérdése fel sem merülhet.

Ezt követően vizsgálta, hogy a felperesek a zálogszerződés megkötésekor tévedésben voltak-e, illetve a szerződéskötésben résztvevő felek részéről történt-e megtévesztés.

Álláspontja szerint a szerződés megtámadásának határideje nem telt el, mivel a felperesek tévedésüket akkor ismerhették fel, amikor 2002-ben a tulajdonváltás széljegyként az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről értesültek. Ekkor azonnal ügyvédhez fordultak, majd a széljegy közös visszavonása után az ügyet lezártak vélték. Így a Ptk.236.§. (3) bekezdése alapján megtámadási határidőre az elévülés nyugvásának és megszakadásának szabályai megfelelően irányadók.

A megyei bíróság álláspontja szerint mindaddig, amíg 2005. január 25. napján a felperesek az ingatlannak alperes nevére történő bejegyzéséről nem értesültek, az elévülés nyugodott, mivel az adásvételi szerződés bejegyzésének visszavonása után alappal bízhattak az I.r. alperes azon szándékában, hogy nem kívánja a tulajdonjogát bejegyeztetni, a II.r. alperessel rendezni az adósságát.

Amíg a felperesek joggal bíztak a jogvita békés rendezésében, az elévülés nyugvásának a szabályai az irányadók, de a menthető ok megszűnésével igényüket a legrövidebb határidőn belül érvényesítették.

A felperesek II.rendű alperes tényleges szándéka, anyagi helyzete és a kölcsön valóságos célja és a következmények ismerete nélkül döntöttek. Amennyiben a valós helyzettel szembesülnek, hogy nem gyermeküknek segítenek, hanem II.rendű alperes adósságainak rendezéséhez járulnak hozzá, a felperesek a zálogszerződést nem kötötték volna meg. Így a felperesek tévedésben voltak a szerződés alanyában, az elérni kívánt cél tekintetében és az ügyletkötés indokában is. Tévedésüket II.rendű alperes nem csak felismerhette, de maga okozta.

Az I.r. alperes képviselőtét ellátó ügyvéd a felperesek tévedését felismerve mindent megtett a szerződés aláírása érdekében, a szerződés valós célját és kockázatát nem hozta felperesek tudomására, hanem magatartásával és

szóbelileg is II.rendű alperes szavahihetőségét erősítette. A szerződés hátrányos következményeit pedig elbagatellizálta.

A bíróság álláspontja szerint. "A" ügyvéd az I.r. alperes megbízásából járt el, ezért a megbízott ügyvéd tevékenysége úgy értékelhető, mint maga a fél tevékenysége. "A" ügyvéd pedig olyan helyzetben volt, hogy a felperesek tévedését felismerhette.

Az ügyvéd akkor járt volna el tőle elvárható módon, ha tájékoztatja a felpereseket és az ügyletkötésről I.r. alperest lebeszéli, ehelyett mindent megtett a szerződés létrehozása érdekében.

A fentiek alapján a megyei bíróság tévedés, megtévesztés címén az I.r. alperes és a felperesek között létrejött adásvételi szerződést zálogszerződésként is érvénytelennek találta, ezért rendelkezett az eredeti állapot helyreállítása felől. Felperesek részére visszajár a perbeli ingatlan tulajdonjoga, de az alperesek között fennálló kölcsönügyletért, a II.r. alperes tartozásáért a szerződés érvénytelensége miatt nem kötelesek helytállni. Az I.r. alperes külön perben a II.r. alperestől követelheti a kölcsönadott összeget és annak kamatait.

Álláspontja szerint a felpereseknek a szerződés megtámadására vonatkozó keresetőségi joga fennáll, hiszen a felperesek számára nem mindegy, milyen nagyságrendű és egyáltalán fennáll-e az a követelés, amelynek biztosítékaul az ingatlanukat adták.

Az ítélet ellen az I.r. alperes fellebbezést nyújtott be, melyben elsődlegesen a Pp.253.§. (2) bekezdése alapján kérte a megyei bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperesek keresetének teljes elutasítását, a viszontkeresetének történő teljes helyt adást és a perbeli ingatlan kiürítésére kötelezni a felpereseket.

Másodlagos fellebbezésében kérte az ítélet megváltoztatását és annak megállapítását, hogy közte és a felperesek között létrejött adásvételi szerződés 3.450.000,- ft kölcsön és járulékai biztosítására létrejött érvényes jelzálogjog szerződésnek minősül. Kérte a körzeti földhivatal megkeresését a jelzálogjog bejegyzése iránt. Egyben a felpereseket kérte kötelezni ezen összeg és kamatai megfizetésére. Igényt tartott az első- és másodfokú perköltség megfizetésére.

Fellebbezésének indokolása szerint az elsőfokú bíróság megsértette a Pp.215.§-át, mivel túlterjeszkedett a kereseti kérelmen és a Pp.164.§. (1)

bekezdésében meghatározott bizonyítási teher szabályait, mivel nyilvánvalóan okszerűtlenül mérlegelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat.

A megyei bíróság a tényállást lényegében a felperesek egyoldalú előadása alapján állapította meg, holott a felperesek előadását közvetlen bizonyítékok nem támasztják alá. Hivatkozott arra, hogy II.rendű alperes vallomása a bizonyítékok köréből kirekesztendő, mivel elfogult, tőle objektív vallomás nem várható. II.rendű alperes ellen többrendbeli csalás büntette miatt büntető eljárás van folyamatban, ami szavahihetőségét jelentősen megkérdőjelezi. Ezen túlmenően beszámítási képessége is korlátozott a büntetőügyben beszerezett szakvélemény szerint.

A megyei bíróság nem adta annak indokát, hogy az I.r. alperes ellentmondásmentes vallomása miért nem hitelt érdemlő, különös figyelemmel arra, hogy azt az érdektelen tanúk vallomása és "A" és "B" is megerősítette.

A megyei bíróság figyelmen kívül hagyta az okirati bizonyítékokat és az okiratszerkesztő ügyvéd irodájában a szerződéskötést követően készült feljegyzéseket.

Hangsúlyozta, hogy a szerződés színleltisége felperesek egyoldalú színlelése miatt nem állapítható meg. Az I.r. alperes az eljárás során következetesen állította, hogy adásvételi szerződést kívánt kötni. A felperesek is elismerték a „feljegyzés” elnevezésű iratban, hogy az ügyvéd előtt a szerződés aláírásakor úgy nyilatkoztak, a vételár „ki van fizetve”. Azt is elismerték, hogy a papírt az ügyvédúr felolvasta. "A" tanúvallomásából megállapítható, hogy a felperesek előtte elismerték a vételár átvételét, illetve ő a szerződést aláírás előtt a felpereseknek felolvasta. Ha az eljárás során az lenne megállapítható, hogy a felperesek szándéka nem irányult adásvételi szerződés megkötésére, úgy ezt a szerződéskötés során eltitkolták. Ez az egyoldalú titkos fenntartás a szerződés létrejötte szempontjából közömbös.

A visszavásárlási jog kikötésére, a birtokbaadás ki nem kötésére életszerű magyarázat azon I.r. alperesi előadás, hogy a felperesek addig maradhattak volna az ingatlanban, amíg az építkezésük be nem fejeződik, illetve ha az építkezéshez szükséges források nem jönnek össze, úgy a felperesek a három hónap alatt visszavásárolhatják az ingatlanukat. A vételár alacsony összege relatív, mivel pontosan a bizonytalan birtokbaadási és a visszavásárlási jog mint teher csökkenti az ingatlan forgalmi értékét.

A másodlagos fellebbezési kérelem vonatkozásában hangsúlyozták, hogy a peres eljárás adataiból egyértelműen megállapítható, a felperesek

jelzálogszerződést kívántak kötni, az ingatlanukat fedezetként kínálták fel II.rendű alperes által felvett kölcsönhöz.

Álláspontjuk szerint téves az elsőfokú bíróság érvelése az elévülés nyugvásával, a leplezett szerződés megítélésével kapcsolatban. A bíróság túl is terjeszkedett a kereseti kérelmen, mivel a kereseti kérelemben a felperesek csak az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérték, a színlelt megállapítása esetére a leplezett szerződés érvénytelensége iránt keresetet nem terjesztettek elő.

A szerződés megtévesztés jogcímén történő megtámadási joga álláspontja szerint az adásvételi szerződés aláírásáról számított egy év. Így a megtámadási jog már nem érvényesíthető.

A felperesek a szerződés alanyában, céljában, indokában bizonyíthatóan nem voltak tévedésben, ugyanakkor az ügyletkötés célja, indoka nem minősül lényeges körülménynek, így a tévedés nem is releváns.

Ha felperesek tévedésben voltak valamely tény tekintetében, ezt nem I.r. alperes okozta, illetve ő ezt bizonyíthatóan nem ismerhette fel.

A felperesek egyoldalú előadásán kívül semmilyen bizonyíték nem merült fel e vonatkozásban az okiratszerkesztő ügyvédet illetően sem.

Az I. és II.r. alperesek fellebbezési ellenkérelmükben a megyei bíróság ítéletének helybenhagyását és az I.r. alperes perköltségben való marasztalását kérték.

Hangsúlyozták, hogy az elsődleges fellebbezés teljesítésének - azon túl, hogy I.r. alperes fellebbezése teljes egészében alaptalan - jogszabályi akadálya van. Az I.r. alperes maga ismerte el, hogy nem adásvételi, hanem kölcsönszerződést akart kötni. A felperesek kifejezetten annak megállapítását kérték, hogy az adásvételi szerződés létre sem jött. A viszontkereseti kérelme a perbeli ingatlan kiürítésére irányul, így I.r. alperes szerint kölcsönszerződés jött létre a felperesekkel, akkor milyen jogszabályi alapja lehet a lakás kiürítésének.

A megyei bíróság a tényállást a felek nyilatkozatai alapján állapította meg, amely mind a tények, mind az oksági összefüggések iránti követelményeknek eleget tett. A megyei bíróság ítélete érdemben helyes és megalapozott.

A II.r. alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az I.r. alperes elsődleges fellebbezési kérelme alaptalan, míg a másodlagos fellebbezési kérelme az alábbiak szerint részben alapos.

Az ítéltábla a fellebbezésben felhozott érvekre figyelemmel elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a megyei bíróság részéről megállapítható-e a Pp.215.§-ának a megsértése.

A Pp.215.§-a kimondja, a döntés nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen; ez a szabály a főkövetelés járulékaira (kamat, költség stb.) is kiterjed.

E körben az I.r. alperes arra hivatkozott, hogy a kereseti kérelemben a felperesek csak az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérték, a színleltség megállapítása esetére a leplezett szerződés érvénytelensége iránt keresetet nem terjesztettek elő.

Az ítéltábla álláspontja szerint nem állapítható meg a megyei bíróság részéről az alperes által hivatkozott eljárási szabálysértés. A leplezett - jelzálogszerződés - szerződés érvénytelenségének vizsgálatához külön kereseti kérelemre nincs szükség, mivel az alapszerződés - adásvételi szerződés - semmissége iránti kereseti kérelmüket a felperesek megfelelően és több jogcímen is előterjesztették. Az ítélkezési gyakorlat szerint, amennyiben a szerződés színleltség okából semmis, és az más szerződést leplez, vizsgálni kell ezen szerződés érvényességét illetve érvénytelenségét.

Az ítéltábla álláspontja szerint a megyei bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján azt helyesen állapította meg, hogy a felperesek és az I.r. alperes között 2002. február 6. napján megkötött és a **"Helység"1**hrsz-ú ingatlanra a felperesek és az I.r. alperes között létrejött adásvételi szerződés színlelt, ezért a Ptk.207.§.(6) bekezdése alapján semmis. Ezt támasztja alá az I. és II.r. felperesek személyes nyilatkozata (5. sorszámú jegyzőkönyv), amikor egyértelműen úgy nyilatkoztak, hogy „II.rendű alperes arra kérte őket, adják fedezetként az ingatlanukat. Az volt a terv, hogy a gyerekeknek ebből a pénzből telek lesz vásárolva."

Ezen ténymegállapítást erősíti az I.r. alperes személyes előadása is, amelyben elismerte, hogy a „vételárat" nem a felpereseknek, hanem II.rendű alperesnek adta át, és a felperesek soha nem keresték, ő velük soha nem találkozott (5. sorszámú jegyzőkönyv 5. oldal utolsó bekezdés).

A fentiek alapján az ítéltábla a megyei bíróság ítéletének az adásvételi szerződés színleltség alapján való semmisége megállapítására vonatkozó jogi álláspontját és az ítélet indokolását teljes egészében osztotta.

Az ítéltábla az I.r. alperes másodlagos fellebbezési kérelmét részben megalapozottnak találta.

A megyei bíróság az elsőfokú eljárás adatai alapján helyesen jutott arra az álláspontra, hogy a peres felek között a jelzálogszerződés - mint leplezett szerződés - jött létre. A peradatok egyértelműen alátámasztották, hogy a felperesek szerződéskötési akarata a perbeli ingatlan fedezetként való lekötésére irányult és az I.r. alperes is biztosítékként kérte azt, a II.r. alperesnek nyújtott kölcsön fedezeteként.

Ítéletének indokolásában (9. oldal 10. bekezdés) azonban tévesen állapította meg, hogy a szerződéses jogviszonyban három fél vett részt. Az ítéltábla álláspontja szerint a felek vonatkozásában két teljesen különálló jogviszonyról van szó. Az I. és II.r. alperesek között 3.450.000,- ft és járulékaira vonatkozóan kölcsönszerződés jött létre, míg az I. és II.r. felperesek és az I.r. alperes között 3.450.000,- ft tőke és járulékai erejéig jelzálogjog szerződés. A jelzálogjog szerződéssel kapcsolatban a megyei bíróság téves jogi álláspontot foglalt el, hogy ezen leplezett szerződés tévedés, megtévesztés jogcímén érvénytelen, ezért az eredeti állapotot kell helyreállítani. Az ítéltábla e körben nem osztotta az ítélet indokolásának 8. oldalán foglaltakat.

A Ptk.210.§.(4) bekezdése kimondja, akit a másik fél megtévesztéssel vagy jogellenes fenyegetéssel vesz rá a szerződés megkötésére, a szerződési nyilatkozatot megtámadhatja.

Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha a megtévesztés vagy fenyegetés harmadik személy részéről történt, és erről a másik fél tudott, vagy tudnia kellett.

A következetes bírói gyakorlat szerint megtévesztésről akkor van szó, ha a szerződő felek a jognyilatkozat megtételénél, illetőleg elfogadásánál valamely lényeges körülményre vonatkozóan tévedésbe ejtették, vagy tévedésben tartották. A tévedésnek általában a másik szerződő féltől kell erednie. Harmadik személytől származó megtévesztés esetén a megtámadás csak akkor lehet eredményes, ha a másik fél bizonyítja, hogy a megtévesztésről nem tudott, azt nem ismerte fel. A megtévesztés szándékos tévedésbe ejtés. Ennyiben különbözik az (1) bekezdésben foglalt tényállástól, a tévedés okozásától.

Az ítéltábla álláspontja szerint a jelzálogszerződés vonatkozásában (leplezett szerződés) nem állapítható meg az I.r. alperes illetve jogi képviselője dr. "A" ügyvéd részéről a megtévesztés. Az I.r. alperesnek, illetve

a jogi képviselőnek nem volt tudomása arról, hogy II.r. alperes a szerződéskötést megelőzően milyen nyilatkozatokat, előadást tett a felperesek részére, nevezetesen, hogy a gyermekeiken akarna anyagilag segíteni, nekik akar telket vásárolni, ahol részükre komoly beruházást valósít meg, házat vesz, műhelyt épít. Így a megtévesztés egyértelműen a II.r. alperes részéről valósult meg a felperesek irányába, ezt egyébként a II.r. alperes a 2002. december 12. napján kelt "A" ügyvéd előtt tett „feljegyzés” megnevezésű iratában teljes egészében elismerte. Ez a megtévesztés azonban a felperesek és az I.r. alperes között létrejött jelzálogszerződés körében csak akkor releváns, ha erről az I.r. alperes tudott, illetve a felperesek megtévesztését felismerhette. A felperesek által meghivatkozott megtévesztő magatartásról az I.r. alperesnek és "A" ügyvédnek nem volt tudomása, az I.r. alperes és a felperesek nem ismerték egymást, az ügyvédi irodában sem találkoztak. Nem megalapozott a megyei bíróság azon megállapítása sem, hogy az I.r. alperes képviseletét ellátó ügyvéd a felperesek tévedését felismerte. Az pedig a jogi képviselő részéről a megtévesztést, illetve tévedésbe ejtést nem alapozza meg, hogy a szerződéssel kapcsolatos kockázati tényezőkre nem hívta fel a felperesek figyelmét.

A fentiek alapján az ítélőtábla azt állapította meg, hogy a felperesek és az I.r. alperes akarata a Ptk.251., illetve 261.§-ában meghatározott jelzálogjog alapításának felelt meg. A felperesek biztosítékként az ingatlan tulajdonjogát kívánták adni, de mint többen a kevesebb, ebben is benne van az ingatlan megterhelésének zálogként való lekötésének a szándéka. A felperesek ezért az adásvételi szerződés érvénytelenségére hivatkozással nem szabadulhatnak attól a kötelezettség vállalásuktól, miszerint az ingatlant - bár a tulajdonjog átruházásával - de ténylegesen fedezetként kötötték le. Mindebből az következik, hogy a felek megállapodása megfelel a jelzálogjog szerződésnek azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartásba adásvételi szerződés helyett a jelzálogjog bejegyzésének van helye.

A jelzálogjog alapítása nem járhat az ingatlan tulajdonjogának az átszállásával, ezért az ítélőtábla elrendelte, hogy a földhivatal a felperesek tulajdonjogát $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban jegyezze vissza az alperes javára 3.450.000,- ft és járulékai erejéig történő jelzálogjog bejegyzése mellett.

A jelzálogjog - mint dologi biztosíték - célja és jelentősége abban áll, hogy meghatározott vagyontárgyak lekötése útján fedezetet biztosítson a jogosult számára a követelés behajtásához. Jelzálogjog szerződés alapján a jogosult arra biztosít jogot a maga számára, hogy abban az esetben ha a kötelezett nem teljesít, a követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból kielégítést kereshessen.

Ezért a fentiek alapján megalapozatlan az I.r. alperes azon fellebbezése, hogy a felperesek a zálogszerződésben szereplő 3.450.000,- ft tőkét és járulékait kötelesek legyenek részére megfizetni.

A fentiek alapján az ítélőtábla a megyei bíróság ítéletét a Pp.253.§. (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Az ítélőtábla az Iny.tvr. 65.§-a alapján elrendelte a körzeti földhivatalnál a perfeljegyzés tényének a törlését.

A felperesek a tulajdonjogukat visszakapták, de jelzálogjoggal terhelten, így az I.r. alperes fellebbezése csak részben vezetett eredményre, ezért a Pp. 81.§.-ának (1) bekezdése alapján az elsőfokú perköltség összegét a rendelkező részben foglaltak szerint leszállította, míg a fennmaradó illetéket felperesek teljes személyes költségmentessége folytán a 6/1986.(VI.26.) IM. számú rendelet 13.§. (1) bekezdése és 14.§-a értelmében az állam viseli.

A másodfokú eljárásban az ítélőtábla a részben pervesztes felpereseket kötelezte a Pp. 81.§.(1) bekezdése értelmében az alperes felmerült másodfokú perköltségének a megfizetésére, amelynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM. számú rendelet 3.§. (5) bekezdése alapján bruttó 30.000,- ft-ban állapított meg.

Az I.r. alperes személyes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték fele részét az I.r. alperes köteles megfizetni a Pp. 81.§.(1) bekezdése és az Itv.59.§.(1) bekezdése alapján, míg az I.és II.r. felperesek személyes költségmentessége következtében a fennmaradó feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket a már hivatkozott 6/1986.(VI.26.) IM. számú rendelet 13.§. (1) bekezdése és 14.§-a értelmében az állam viseli.

Győr, 2008. évi november hó 6. napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr.Lezsák József sk.
bíró