

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.IX.30.008/2009/5.szám

A Magyar Köztársaság Nevében !

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Czudar Sándor ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Takács Tibor ügyvéd által képviselt I. r., valamint II. r. alperesek ellen felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt a Nógrád Megyei Bíróságnál 16.G.20.963/2007. szám alatt indult és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.048/2008/9. számú ítéletével befejezett perében az említett jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.048/2008/9. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 nap alatt - az alpereseknek mint együttes jogosultaknak 372.000 (Háromszázhetvenkettőezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 840.000 (Nyolcszáznegyvenezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az irányadó tényállás szerint a 2006. január 31-e és 2008. március 13-a között végelszámolás alatt állt I. r. alperes - végelszámolója útján - 2006. augusztus 1-jén kelt bérleti szerződéssel 2007. december 31-éig terjedő időre bérbeadta a tulajdonában álló d-i 0130/3. hrsz-ú ingatlant a felperesnek. A szerződés 19. pontja szerint az I. r. alperes 2007. december 31-éig vételi jogot engedett a felperesnek az ingatlan 6 millió forint + ÁFA vételár

ellenében való megvásárlására azzal, hogy amennyiben él vételi jogával, az addig kifizetett bérleti díjat a vételárba beszámítja. A felperes nem kérte vételi jogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését.

Az I. r. alperes meghatalmazottjaként dr. T. T. ügyvéd 2007. április 17-én a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását közölte a felperessel arra hivatkozással, hogy a 2007. február 22-én kelt fizetési felszólításnak nem tett eleget.

Az N. J. végelszámoló által képviselt I. r. alperes és a P. M. igazgatósági tag által képviselt II. r. alperes 2007. május 2-án közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződést és zálogszerződést kötöttek egymással. A közjegyzői okirat szerint a II. r. alperes 14 millió forint, hat havi futamidejű kölcsönt folyósít az I. r. alperesnek és a kölcsön, valamint járulékai erejéig önálló zálogjogot alapítanak az I. r. alperes 0130/3. hrsz-ú ingatlanán a II. r. alperes javára. Ugyanezen képviselők útján az alperesek 2007. május 2-án vételi jogot alapító szerződést is kötöttek egymással, mely szerződés szerint a II. r. alperest 2007. november 20-áig, 14 millió forint vételár megfizetése mellett vételi jog is megilleti az I. r. alperes 0130/3. hrsz-ú ingatlanán.

Az I. r. alperes a 2007. május 2-ai szerződésekben mind a jelzálogjog, mind a vételi jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez hozzájárult, a II. r. alperes zálogjogát 2007. május 3-ai hatállyal, vételi jogát 2007. május 7-ei hatállyal jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

A 2007. május 9-én indult peres eljárásban az elsőfokú bíróság részben alaposnak találta a felperes keresetét. 6. sorszámú ítéletében megállapította, hogy az I. r. alperes 2007. április 17-én közölt rendkívüli felmondása érvénytelen, és a bérleti jogviszony fennállására tekintettel a felperes a 2007. évre vonatkozó további 1,315.600 Ft bérleti díjat haladéktalanul köteles megfizetni az I. r. alperesnek.

Megállapította, hogy az alperesek által 2007. május 2-án megkötött vételi jogot alapító szerződés érvénytelen, és megkereste a körzeti földhivatalt a II. r. alperes javára bejegyzett vételi jog törlése iránt. A felperes ezt meghaladó keresetét elutasította.

Az ítélet indokolásában rögzítette, hogy a felperes a 2007. május 2-án megkötött kölcsön-, zálog- és vételi jogot alapító szerződések érvénytelenségének megállapítását azok színlelt voltára alapítottan kérte. Álláspontja szerint ugyanis életszerűtlen, hogy a végelszámolás alatt álló I. r. alperes 14 millió forint kölcsönt igényeljen a II. r. alperestől, továbbá az is életszerűtlen, hogy a kölcsönt a II. r. alperes megfelelő fedezet hiányában értékecslés nélkül folyósítsa részére, így a vételi jogot alapító szerződés megkötésére a felperes kijátszásával, csalárd módon került sor.

Az első fokú ítélet indokolása szerint miután a felperes 2007. április 17-ei leveléből az alperesek perbeli ügyvédje - dr. T. T. - tudomást szerezhette arról, hogy a felperes vételi jogával élni

kíván, a vételi jog alapításáról szóló 2007. május 2-ai szerződés megkötésével az I. r. alperes csalárd eljárást tanúsított, ezért ennek érvénytelenségére a felperes megalapozottan hivatkozott. Alaptalannak találta viszont az elsőfokú bíróság a kölcsönszerződés és a zálogszerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet. Rámutatott arra, hogy a végelszámolás alatt álló I. r. alperes is szabadon köthetett szerződést, sem az önálló zálogszerződés, sem a teljesedésbe ment kölcsönszerződés nem minősül érvénytelennek.

Az alperes fellebbezése és a felperes csatlakozó fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság részben megváltoztatta az első fokú ítéletet. Elutasította az alperesek közötti vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresetet és mellőzte a II. r. alperes javára bejegyzett vételi jog törlésének elrendelését. Egyebekben az első fokú ítéletet helybenhagyta. A jogerős ítélet szerint ugyan kétségtelen, hogy az I. r. alperes a felperes 2007. április 17-ei leveléből értesült arról, hogy a felperes a rendkívüli felmondást nem fogadja el és élni kíván a bérleti szerződésben biztosított vételi jogával, de az is kétséget kizáróan megállapítható, hogy a felperes vételi joga az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, így annak fennálltáról a II. r. alperes nem szerezhette tudomást. Ugyanakkor az alperesek közötti kölcsönszerződés teljesedésbe ment, és a II. r. alperes önálló zálogjogát, valamint vételi jogát is bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. Mindezekre tekintettel a színlelés egyik szerződés vonatkozásában sem állhatott fenn.

Utalt arra, hogy a felperes vételi jogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését önmagában kizárta az, hogy a felperes és az I. r. alperes közötti bérleti szerződésben nem szerepelt az I. r. alperes hozzájárulása a felperes vételi jogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és emellett elsődlegesen a felperes keresetének helyt adó új határozat meghozatalát, másodlagosan pedig a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Felülvizsgálati kérelmét az alábbiakkal indokolta:

Indokolási kötelezettségét elmulasztva utasította el a másodfokú bíróság a vételi jog alapításáról szóló 2007. május 2-ai szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet.

E döntés meghozatalakor abból indult ki a másodfokú bíróság, hogy miután az ingatlan-nyilvántartásba a felperes vételi joga nem volt bejegyezve, nem bizonyítható, hogy az alperesek tudtak volna a felperes vételi jogáról. Ez az álláspont ellentétes a valósággal és a bizonyítás anyagával, mert az ügy két kulcsszereplője, azaz a mindkét alperest képviselő P. M. igazgatósági tag és dr. T. T. ügyvéd is tudott a felperes javára szóló vételi jogról.

P. M. szerezte meg az I. r. alperes részére a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlant, közreműködött az I. r. alperes és a felperes közötti bérleti szerződés létrehozásában és képviselte a II. r. alperest a 2007. május 2-ai szerződéskötések során. Tudott tehát a felperes vételi jogáról.

Dr. T. T. a felperes által neki küldött 2007. április 17-ei levélből tudta, hogy a felperes élni kíván majd vételi jogával, ennek ellenére készítette el és ellenjegyezte a 2007. május 2-ai vételi jogot alapító szerződést. Ilyen körülmények mellett megalapozatlan és törvénytörő tehát az az álláspont, hogy a II. r. alperes nem tudott a felperes vételi jogáról, mely az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányától függetlenül fennállt. A bejegyzés hiányára csak olyan jóhiszemű személy hivatkozhatna, akinek nem volt, illetve nem lehetett tudomása arról, hogy a felperest a vételi jog szerződés alapján megilleti.

A kölcsön- és zálogszerződés megkötése egyébként is életszerűtlen volt. Az ésszerű gondolkodással ellentétes, hogy a II. r. alperes minden biztosíték nélkül 14 millió forint kölcsönt nyújtson a "felszámolás alatt álló" alperesnek, úgy, hogy az ingatlant meg sem nézi és "az ingatlan vételára csak töredéke a nyújtott kölcsön összegének". 2007. november 15-én egyébként az I. r. alperes mint zálogkötelezett és adós, a II. r. alperes mint zálogjogosult, valamint a C. Kft. mint vevő ugyanezen ingatlanra adásvételi szerződést kötött, mely szerződést szintén dr. T. T. készítette el és jegyezte ellen.

Az alperesek a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem jogszabálysértő.

A Ptk. 207.§-ának (6) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis, ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. A perbeli esetben a felperes a 2007. május 2-án megkötött szerződések érvénytelenségének megállapítását kizárólag azok színleltsege miatt kérte. Nem állította, hogy az alperesek szándéka más szerződések megkötésére irányult volna, tehát hogy a kölcsönszerződés, zálogszerződés és vételi jog alapításáról szóló szerződés megkötésével más szerződéseket kívántak volna leplezni, hanem azt állította, hogy a alperesek a felperes törvényes érdekeinek kijátszása céljából színlelték a kölcsönszerződés, önálló zálogszerződés és vételi jog alapításáról szóló szerződés megkötését. A felperest terhelte volna a perben annak bizonyítása, hogy az alperesek szerződésben rögzített akaratnyilatkozatai csak látszólag feleltek meg a szerződések által megkívánt alaki és tartalmi kellékeknek, de valójában akarathiányos, színlelt szerződéseket kötöttek egymással. Ezt a felperes azonban a perben bizonyítani nem tudta.

Alaptalanul hivatkozott a felperes a kölcsönszerződés megkötésének életszerűtlenségére. Az I. r. alperes 2006. január 31-e és 2008. március 13-a között végelszámolás alatt állt, és nem életszerűtlen, hogy végelszámolásának befejezése érdekében - ahogy a perben az I. r. alperes állította - vett fel 14 millió forint kölcsönt a II. r. alperestől. Iratellenesen állítja a felperes, hogy a kölcsön nyújtására biztosítékkadás nélkül került sor, és hogy a II. r. alperest nem érdekelte az ingatlan értéke sem - azt meg sem tekintette -, a kölcsön visszafizetését ugyanis az önálló zálogszerződés és a vételi jog alapításáról szóló szerződés is biztosította, azt pedig a közjegyzői okiratba foglalt szerződések is tartalmazták, hogy az ingatlan kényszerértékesítési értékének megjelölésére az R. Bt. értébecslése alapján került sor. Az is iratellenes állítás, hogy az ingatlan vételára csak töredéke volt a kölcsön összegének. Annak alapján tehát amit a felperes a kölcsönszerződés megkötésének "életszerűtlen" voltával kapcsolatban előadott, a kölcsönszerződés színleltségét, és ezzel összefüggésben az önálló zálogszerződés, valamint a vételi jog alapításáról szóló szerződés színleltségét megállapítani nem lehet.

Jogi képviselőként dr. T. T. ügyvéd valóban átvette az I. r. alperes nevében a felperes jogi képviselőjének 2007. április 17-ei levelét, melyben közölte, hogy a felperes a rendkívüli felmondást nem fogadja el, és melyben azt is kilátásba helyezte, hogy szándékában áll opciós jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni, és opciós jogával élni, továbbá e "majdani" nyilatkozatával egyidejűleg az opciós vételárat ügyvédi letétbe helyezni. Önmagában az a körülmény, hogy a 2007. május 2-ai vételi jogot alapító szerződést dr. T. T. ügyvéd készítette és ellenjegyezte, nem bizonyítja, hogy az alperesek a vételi jogot alapító szerződés megkötésekor mindketten tudtak a felperes vételi jogának fennállásáról. Az erről való tudomásszerzés az I. r. alperes vonatkozásában nem vitatható, mert ezt a szerződést az I. r. alperes nevében ugyanaz a személy - N. J. - kötötte meg végelszámolóként, aki az I. r. alperes nevében a 2006. augusztus 1-je bérleti szerződést ügyvezetőként aláírta. A felperes vételi jogáról való tudomásszerzés tényét azonban P. M. vonatkozásában - aki a 2007. május 2-ai vételi jogot alapító szerződés megkötésekor mint igazgatósági tag a II. r. alperes nevében járt el - megállapítani nem lehet. P. M. 2005. augusztus 24-e és 2008. január 1-je között volt a II. r. alperes önálló cégjegyzésre jogosult igazgatósági tagja. Igaz ugyan, hogy P. M. a 2001. október 9-étől 2004. július 14-éig a felszámolás alatt álló I. r. alperesnek - a V. Rt. felszámoló képviselőjeként - felszámoló biztosa volt, de ezt követően semmilyen szerepet nem játszott az I. r. alperes működésében, a 2006. augusztus 1-jei bérleti szerződés megkötésében sem vett részt. A felperes semmivel nem tudta alátámasztani azt az állítását, hogy P. M. közreműködött volna az I. r. alperes és a felperes által 2006. augusztus 1-jén megkötött bérleti szerződés létrehozásában, és ennek kapcsán tudott volna a felperes javára

szóló vételi jog alapításáról. Színlelt szerződésről pedig csak a felek kétoldalú színlelése esetében lehet beszélni. Egyébként még ha bizonyítást is nyert volna, hogy a 2007. május 2-ai vételi jogot alapító szerződés megkötésekor mindkét szerződő fél tudott volna arról, hogy a felperest a szerződés tárgyát képező ingatlanon szerződésben kikötött vételi jog illeti meg, önmagában az sem bizonyítaná, hogy a szerződő felek valójában nem kívántak volna vételi jogot alapító szerződést kötni egymással, tehát csak színlelték szerződéses akaratukat.

A felperes állításával szemben nem mulasztotta el a másodfokú bíróság indokolási kötelezettségét sem, a felülvizsgálati kérelem érdemben kifejezetten vitatta az elutasító rendelkezés indokait.

A jogerős ítélet hatályában való fenntartásáról a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján döntött. A felperes eredménytelen felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, ezért 14 millió forint pertárgyérték figyelembevételével köteles az alperesek ügyvédi munkadíj formájában felmerült felülvizsgálati perköltségének, továbbá a le nem rótt felülvizsgálati illetéknek a megfizetésére. Az alpereseket megillető perköltséget a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján állapította meg a Legfelsőbb Bíróság, a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére pedig a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles az illetékeljegyzési jogban részesült felperes.

Budapest, 2009. március 24.

**Salamonné Dr. Solymosi Ibolya s. k. a tanács elnöke,
Dr. Lőrincz Györgyné s. k. előadó-bíró,
Gyöngyösiné Dr. Gyügyei Klára s. k. bíró**

A kiadmány hitelével:

(Hajdu Mihályné)
bírószági írnok