

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.III.20.106/2008/4. szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla a dr. Kovács Imre ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek, - a dr. Herjeczki János ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos I. rendű, **II.rendű alperes neve** uo. lakos II. rendű és **III.rendű alperes neve (címe)** lakos III. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2008. január hó 28. napján kelt 5.P.20.167/2007/9. sorszámu ítélete ellen a felperes által 10. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja**.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I-III. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 120.000,-(Egyszázhuszezer) Ft másodfokú perköltséget.

A felmerült 228.000,-(Kettőszázhuszonnyolcezer) Ft fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

Az I. és II. rendű alperes házastársak, akik főliakertészkedésből jelentős vagyonra tettek szert. Gyermekük a III. rendű alperes és perben nem álló házastársa a 90-es évek elején pénzintézetekkel és magánszemélyekkel szemben többmillió forintos nagyságrendű tartozást halmoztak fel.

1992. július 18-án a felperes mint hitelező, valamint a III. rendű alperes és házastársa mint adósok közt kölcsönszerződés jött létre 6.000.000,-Ft-ra 1992. július 31-i lejáratával. Mivel a visszafizetési határidő eredménytelenül telt el, azt a felek 1993. augusztus 10-re módosították azzal, hogy a kölcsön kamatmentes, ha azonban a visszafizetés a módosított határidőben nem történik meg, azt évi 20 %-os mértékű ügyleti kamat terheli. Egyidejűleg az adósok hozzájárultak az akkor közös tulajdonukat képező **1.sz.** ingatlanra jelzálogjog bejegyzéséhez is. A felperes jelzálogjog jogosultságát nem jegyeztette be.

1996. február 15-én ugyanezen ingatlanra a ... Takarékszövetkezet kérelmére indult végrehajtási eljárásban 3.500.000,-Ft és járulékai erejéig végrehajtási jogot jegyeztek be. A III. rendű alperes és házastársa az ingatlant 1996. április 22-én 5.000.000,-Ft-os vételáron értékesítette, a takarékszövetkezettel szemben fennálló tartozást pedig kiegyenlítették oly módon, hogy 1996. április 10-én 1.000.000,-, 22-én 4.000.000,-, május 13-án további 1.000.000,-Ft-ot fizettek meg.

1996. június 24-én a III. rendű alperes megvásárolta a perben nem álló **tanú 1 és tanú 2** tulajdonosoktól a **2.sz.** lakásingatlant 3.000.000,-Ft-os vételárért. A szerződésben rögzítették, hogy a vevő 600.000,-Ft foglalót megfizetett, míg a hátralékos vételárat 1996. július 1-jéig teljesíti. Ehhez kötötték a birtokbaadás időpontját is. A szerződés tartalmazta továbbá, hogy az ingatlant az ... Bank Rt. jelzálogjoga terheli, melynek kapcsán felhatalmazták az ingatlanközvetítőt, hogy a vételárhátralékból azt tehermentesítse. Mivel a vételárhátralékot a teljesítési határidőben a III. rendű alperes nem fizette meg, ennek ellenére azonban birtokba lépett, az eladók kilátásba helyezték, hogy vele szemben pert indítanak.

1997. március 3-án az I. rendű alperes az eladók részére a hátralékos vételárat kifizette. Ennek tényét átvételi elismervényben rögzítették. Ebben az I. rendű alperes - akit vevőként jelöltek meg - vállalta, hogy az ... **Bank Rt. felé fennálló** tartozást is kiegyenlíti és az ingatlanközvetítő felé az „illetéket” lerója. Ezt követően március 14-én az I. rendű alperes az ingatlanközvetítő 37.500,-Ft összegű díját kifizette, majd május 6-án az ... Bank Rt. részére 229.659,-Ft-ot teljesített.

1997. május 15-én az alperesek közt a perbeni lakásingatlanra vonatkozóan adásvételi szerződés jött létre olyan tartalommal, hogy tulajdonjogot 3.800.000,-Ft-os vételár ellenében az I. rendű alperes szerzett a III. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terheltén. Őt követően ugyanez a jog a II. rendű alperest illeti. A szerződésben rögzítették, hogy a vevők már megfizettek az eladónak 3.200.000,-Ft-ot, s az okirat aláírásakor 600.000,-Ft teljesítése történt meg. A III. rendű alperesi eladó kijelentette, hogy a vevőkkel szemben további követelése nincs.

1998. folyamán a III. rendű alperes családjával együtt az **/ország neve/-ban** telepedett le.

Miután a III. rendű alperes és házastársa a felperessel kötött kölcsönszerződés alapján nem teljesített, a felperes képviselőjében ... ügyvéd 1997. július 29. napján írásban szólította fel 6.000.000,-Ft és járulékai megfizetésére az adósokat, ezt követően bírósághoz fordult. A Gyulai Városi Bíróság P.20.649/2000/5. számon bírósági meghagyást bocsátott ki, amit az adósok ismeretlen helyen tartózkodása miatt ügygondnok kezeihez kézbesített, majd megállapította annak 2006. április 6-i jogerőre emelkedését. Ezt követően a III. rendű alperes és házastársa perújítási kérelmet terjesztettek elő, melyben a bírósági meghagyás hatályon kívül helyezését és a perújított felperes keresetének elutasítását kérték. A Gyulai Városi Bíróság a perújítást megengedhetőnek találta, azonban a bírósági meghagyást 5.P.20.543/2006/21. sorszámú ítéletével hatályában fenntartotta. Indokolásában megállapította, hogy a perújító alperesek alaptalanul hivatkoztak a követelés elévülésére és a kölcsön visszafizetésének megtörténtére. Fellebbezés hiányában az ítélet 2007. július 12. napján jogerőre emelkedett.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a **2.sz.** ingatlanra vonatkozóan az alperesek közt 1997. május 15-én létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan. Ennek jogkövetkezményeként marasztalásra, tartalma szerint tűrésre irányuló kérelmet is előterjesztett. Állította, hogy a III. rendű alperesnek és házastársának korábbi tulajdonát képező **1.sz.** ingatlan vételárából történt a **2.sz.** lakás megvétele, így az követelése fedezetül szolgálhatott volna, amennyiben az átruházás nem történik meg. Álláspontja az volt, hogy az alperesek a szerződést fedezetelvonási céllal kötötték, ugyanakkor közeli hozzátartozói viszonyuk miatt rosszhiszeműségüket és a szerződés ingyenességét az eljárás során vélelmezni kell. Másodlagosan a szerződés semmisségének megállapítását is kérte azon az alapon, hogy az színlelt, s valójában olyan ajándékozási szerződést leplez, amelynek célja a fedezet elvonása, ez pedig jóerkölcsbe ütközik.

Az alperesek a keresetet elutasítani kérték. A Gyulai Városi Bíróság 5.P.20.543/2006/21. sorszámú ítéletére tekintettel nem tették vitássá a III. rendű alperes tartozásának fennállását, vitatták azonban az átruházás ingyenességére és a jogszerzők a szerződéskötés során tanúsított rosszhiszeműségére vonatkozó felperesi állításokat. Hangsúlyozták, hogy az **1.sz.** ház vételárát a III. rendű alperes és házastársa nem a **2.sz.** ingatlan megvásárlására használta fel.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Indokolásában elsődlegesen az érvénytelenségi jogcímmel foglalkozott, és azt alaptalannak találta. E körben kifejtette, hogy a felperes által hivatkozott fedezetelvonás nem eredményezi a szerződés semmisségét, a törvény ahhoz a relatív hatálytalanság jogkövetkezményét fűzi. A hatálytalanság körében ugyanakkor úgy ítélte meg, hogy sem az **1.sz.**, sem a **2.sz.** ingatlan nem szolgálhatott volna a felperes követelésének

fedezetéül. Az **1.sz.** ingatlanra a felperes elmulasztotta a jelzálogjog bejegyzését, a ... Takarékszövetkezet ezzel szemben végrehajtási jogát bejegyeztette, ebből következően a pénzügyintézet mindenféleképpen elsőbbséget élvezett volna a kielégítés során. Bizonyítottanak találta, hogy az alperesek közt létrejött **2.sz.** ingatlanra vonatkozó szerződés visszterhes volt, ekörben elfogadta a csatolt okiratokat és tanúvallomásokat. Azt is megállapította, hogy a vételár forrásául nem az **1.sz.** ingatlan szolgált, mivel azt a III. rendű alperes és házastársa a takarékszövetkezet felé fennálló tartozás kiegyenlítésére fordították. Mindezekből az elsőfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy az I. rendű alperes okszerűen tartott igényt arra, hogy a **2.sz.** ingatlan megvásárlásába fektetett összeg fejében tulajdonjogot szerezzen, s emiatt szerződéskötéskori magatartása rosszhiszeműnek nem tekinthető, a szerződés relatív hatálytalanságának törvényi feltételei nem állnak fenn.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak kereset szerinti megváltoztatását, másodlagosan hatályon kívül helyezését kérte. Állította, hogy az I. és II. rendű alperesek a III. rendű alperesnek a felperes felé fennálló tartozásáról tudomással bírtak, csakúgy mint ahogy arról is, hogy adásvételnek nevezett jogügyletükkel követelésének kielégítési alapját vonják el. Mindezek miatt álláspontja szerint rosszhiszeműségük megállapítható. Ezen túlmenően hivatkozott arra is, hogy a szerződéskötéskor a felek közt pénzmozgás nem volt, az ingyenesség vélelmét az alpereseknek bizonyítási kötelezettségük ellenére megdönteniük nem sikerült. Értékelni kérte, hogy a 600.000,-Ft kifizetéséről pénztári bevételi, kiadási, illetőleg banki bizonylat nem áll rendelkezésre, az ügyvédi tényvázlatot pedig a szerződő felek egyike sem írta alá. Vitatta, hogy az ezen felüli 3,2 millió forint vételárrészt az I. rendű alperes megfizette volna, mivel a szerződésben említett **3.sz.** ingatlanuk eladása ekkor még csak folyamatban volt, ebből bevételük csak később, a szerződés megkötése után származhatott. Elfogadta azt az alperesi tényállítást, hogy az I. és II. rendű alperesek a III. rendű alperes lakásvásárlásához anyagilag hozzájárultak, ezt azonban álláspontja szerint közeli hozzátartozói viszonyuk miatt kizárólag ajándékozásként lehet értékelni. A fedezetelvonás tipikus példajaként nevesítette, hogy a III. rendű alperes a szerződéskötés során haszonélvezeti jogot kapott. Fellebbezéséhez csatolta azokat a végrehajtási iratokat, melyek igazolják, hogy a III. rendű alperes házastársával szemben vezetett végrehajtási eljárása eredménytelen volt. Evonatkozásban utalt arra is, hogy a **külföldre** költözésük miatt a III. rendű alperessel és házastársával szemben nincs esély a kölcsön megtérülésére.

Az I-III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helyes indokainál fogva történő helybenhagyását kérték a felperes perköltségben marasztalása mellett. Kiemelték, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg tényállásában a perbeni szerződés visszterhességét, mivel arra egyértelmű bizonyítékok merültek fel. Amikor az I. és II. rendű alperesek tudomást szereztek arról, hogy a vételárat a III. rendű alperes nem fizette meg, s emiatt a kifizetett foglalt elvesztheti és az ingatlanból ki is kell költöznie, döntöttek úgy, hogy a

vételárat kifizetik. Ezért az I. rendű alperes ellenszolgáltatásként az ingatlan tulajdonjogára tartott igényt, tehát ajándékozási szándék nem állapítható meg sem az I., sem a II. rendű alperesi vevő részéről. Állításuk szerint az okiratszerkesztő ügyvéd előtt történt pénzátadáson kívül a további vételár megfizetése a korábbi, perben nem álló eladók részére történt meg, életszerűtlen és fölösleges lett volna azt a III. rendű alperesnek átadni. Amennyiben ez a korábbi eladók részére történt teljesítésen felül is megtörténik, az ingatlanért többszörös vételárat fizettek volna. Hivatkoztak arra is jóhiszeműségük alátámasztásául, hogy felperestől és a III. rendű alperestől csupán 1998. után szereztek tudomást a fennálló tartozásról, aminek tőkeösszege 3.000.000,-Ft volt, az ezt meghaladó további 3.000.000,-Ft annak ügyleti kamata, melyből az adósok a tőkeösszeget megfizették, a kamatot azonban eltúlzottnak találták.

A fellebbezés **alaptalan.**

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a következőkkel egészíti ki:

A Gyulai Városi Bíróság előtt P.20.543/2006. szám alatt kölcsön megfizetése iránt folyamatban volt perben jelen per III. rendű alperese és házastársa mindvégig állították, hogy a felperessel létrejött kölcsönszerződés tőkeösszege 3.000.000,-Ft volt, a további 3.000.000,-Ft pedig ügyleti kamat, amiből a tőkét már visszafizették, a kamatot ugyanakkor annak eltúlzott volta miatt nem. A felperes adósokkal szemben indított végrehajtási eljárása eredménytelenül zárult.

A másodfokú bíróság jogi álláspontja az így kiegészített tényállás alapján a következő:

Az elsőfokú bíróság helytállóan vizsgálta elsődlegesen a felperes által hivatkozott érvénytelenségi jogcímet. Az erre alapított (másodlagos) kereseti kérelem alaptalanságát illetően az ítéletábra osztja az elsőfokú bíróság jogi álláspontját. A felperesnek az az érvelése, hogy a perbeni szerződés semmis, mert a Ptk. 200. § (2) bekezdésének 2. fordulatába, tehát a jóerkölcsbe ütközik tekintettel arra, hogy a szerződéskötéssel - amely álláspontja szerint valójában ajándékozás - az ő kielégítési alapját vonták el, nem megalapozott. Olyan esetben ugyanis, amikor a szerződő fél szándéka ténylegesen a tulajdonjog - akár ingyenes, akár visszerhes - átruházására irányul, motívuma (a fedezetelvonás) jogellenes, nem a semmis szerződésekre, hanem mint lex specialisra, a fedezetelvonó szerződésekre vonatkozó szabályokat és jogkövetkezményeket kell alkalmazni. Ha a szerződést a felek csak azért kötik meg, hogy az átruházó a végrehajtás alól mentesüljön, az átruházási szándék valós és egyben jogellenes, aminek jogkövetkezménye a Ptk. 203. §-ában szabályozott relatív hatálytalanság. Az ilyen szerződés érvényes, ezért az eredeti állapot helyreállításának nincs helye, azonban a szerző fél köteles tőni,

hogy a tulajdonába került vagyontárgyból a sérelmet szenvedett fél követelését végrehajtás útján kielégítse. Az érvénytelenségre alapított kereseti kérelem ekként alaptalannak bizonyult, emiatt szükséges volt a relatív hatálytalanság vizsgálata. Ennek körében előrebocsátja az ítéletábra, hogy a perbeli **2.sz.** ingatlan annak ellenére kielégítési

alapot jelenthetett volna egy esetleges végrehajtási eljárás során a felperesnek, hogy azon jelzálogjoga nem állt fenn (Vht. 136. § (1) bekezdés).

A Ptk. 203. §-ának (1) bekezdése szerint az a szerződés, amellyel harmadik személy igényének kielégítési alapját részben vagy egészben elvonták, e harmadik személy irányában hatálytalan, ha

a) a másik fél rosszhiszemű volt, vagy

b) reá nézve a szerződésből ingyenes előny származott.

A (2) bekezdés értelmében ha valaki hozzátartozójával köt ilyen szerződést, a rosszhiszeműséget, illetőleg az ingyenességet vélelmezni kell.

A felperes Pp. 164. § (1) bekezdése szerinti bizonyítási kötelezettségének eleget tett, amikor igazolta, hogy a III. rendű alperessel szembeni követelésének behajtása érdekében vezetett végrehajtási eljárása eredménytelenül zárult. Az idézett 203. § (2) bekezdése szerinti vélelemből következően - az alperesek Ptk. 685. § b) pontja szerinti közeli hozzátartozói viszonya miatt - a szerződés alapján jogot szerzőknek kellett a továbbiakban bizonyítani a szerződéskötés időpontjára az ügylet visszterhességét, illetőleg jóhiszeműségüket. A hatálytalanság megállapításához nem szükséges a rosszhiszeműség és ingyenesség követelményének együttes fennállása, ezek egyike is megalapozza már az ebből eredő jogkövetkezmények alkalmazhatóságát.

A szerződés visszterhessége körében az alperesi bizonyítás eredményre vezetett, az ennek igazolására szolgáltatott bizonyítékok (**tanú 1**, **tanú 2** és **tanú 3** tanúk vallomásai, átvételi elismervény, feladóvevény, adásvételi szerződés) a Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti okszerű mérlegelésével fogadta el igazoltnak az elsőfokú bíróság, hogy a vételár teljesítése az III. rendű alperes felé megtörtént, a szerződés visszterhes volt. A fellebbezés kapcsán csupán megjegyzi az ítéletábra, hogy a szerződés megkötésekor történt 600.000,- Ft-os vételárrészlet-átadásról a felperes által igényelt pénztári bevételi, kiadási, illetőleg banki bizonylat nem szükségképpen és egyedüli bizonyíték. A magánszemélyek közti jogügylet tényére és a szabad bizonyítási rendszerre tekintettel ezek nem rendelkeznek kizárólagos bizonyító erővel, mint ahogy felek által aláírt ügyvédi tényvázlat sem, ugyanakkor a perben feltárt további bizonyítékok elegendőek voltak a visszterhesség megállapításához. Egyetért az ítéletábra a fellebbezési ellenkérelemnek azzal a hivatkozással, hogy a perbeli szituációban élet- és célszerűtlen lett volna a korábbi eladóknak még járó vételárhátralék III. rendű alperes részére történő átadása. A III. rendű alperes javára történt haszonélvezeti jog alapítás pedig nem tekinthető a fedezetelvonás tipikus bizonyítékaként. Ennek értékelésénél figyelembe kell venni az általa megfizetett foglalót és az alperesek közeli hozzátartozói viszonyát.

Pf.III.20.106/2088/4. szám

A másik - vagylagos - feltételről, a szerző fél rosszhiszeműségéről akkor beszélhetünk, ha a szerződés megkötésekor tudott vagy tudnia kellett a szerződés felperes kijátszására irányuló jellegéről (BH.1995.458. számú eseti döntés). Az e vélelem megdöntésére

alkalmas tényeket az alpereseknek kellett bizonyítaniuk. A tényállásban szereplő időpontokból, azok egybevetéséből megállapítható, hogy az alperesek közti tulajdonjog átruházásra 1997. május 15-én került sor, ugyanakkor a felperes az 1992. július 18. óta fennálló kölcsöntartozás behajtása érdekében csak a perbeli adásvételi szerződés megkötése után, 1997. július 29-én szólította fel az adósokat (a III. rendű alperest és házastársát) a teljesítésre. Az ezt követő polgári peres eljárásban a bírósági meghagyás kibocsátására pedig 2000. október 31. napján került sor, amit az I. rendű alperes és házastársa ismeretlen helyen való tartózkodására tekintettel ügygondnok részére kézbesítettek 2006. március 22-én. Majd miután a III. rendű alperes és házastársa tudomást szereztek a bírósági meghagyásról, perújítási kérelmet nyújtottak be az eljárás Gyulai Városi Bíróságához 2006. szeptember hó 5. napján. Az eljárás során mindvégig állították, hogy a kölcsön alacsonyabb tőkeösszegű volt, amit visszafizettek, a kamatkövetelést viszont jogszerűtlennek tartották. Mindezekből az következik, hogy a jogszerző I. és II. rendű alperesek is kizárólag ilyen tartalommal ismerhették a felperes és a III. rendű alperes valamint házastársa közti kölcsönszerződést a perbeli jogügylet létrejöttkor, tehát arról nem tudhattak, hogy a felperesnek jogszerű, még fennálló követelése van az adósokkal szemben, aminek kielégítési alapját az ingatlan adásvételi szerződés elvonja. Az adásvétel célja egyértelműen az volt a III. rendű alperes esetében, hogy az eladók felé fennálló tartozása kiegyenlítésre kerüljön, így a foglaló ne vesszen el, az ingatlan pedig ne kerüljön végrehajtás alá. Ugyanez és egyben az ingatlan tulajdonjogának, illetőleg másodlagos haszonélvezeti jogának megszerzése volt ugyanakkor a jogot szerző I. és II. rendű alperesek célja, nem a felperesi követelés kielégítési alapjának elvonása.

A jó- illetőleg rosszhiszeműség megítélése körében a bizonyítékok további, elsőfokú bíróság általi értékelésével az ítéletábra egyetért.

A fentiekből összefoglalóan az következik, hogy a fedezetelvonó szerződés törvényi kritériumai a jogot szerzők oldalán nem állnak fenn: a Pp.164. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségük alapján a szerződés visszterhes voltát és jóhiszeműségüket egyaránt bizonyították.

A kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Pervesztességére tekintettel a felperest kötelezte a Pp. 78. § (1) bekezdése alkalmazásával az I-III. rendű alperesek mint egyetemleges jogosultak részére perköltség megfizetésére, amely a másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjat tartalmazza. Ennek mértékéről az ítéletábra a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (6) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenységgel arányosítottan döntött, figyelembe véve a jogi képviselő ÁFA fizetési kötelezettségét is.

-8-

A 3.800.000,-Ft összegű pertárgyértékhez igazodó 228.000,-Ft fellebbezési eljárási illetéket a pervesztes felperes személyes költségmentességére tekintettel a Pp. 84. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

S z e g e d, 2008. június hó 2. napján

Dr. Kissné dr. Koch Ágnes sk. a tanács elnöke	Dr. Kiss Gabriella sk. előadó bíró	Dr. Simonné dr. Gombos Katalin sk. táblabíró
--	---------------------------------------	---