

MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.22.096/2009/9.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Bálint Tibor Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Bálint Tibor ügyvéd által képviselt II.r., III.r. és IV.r. felpereseknek a dr. Reines János ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságnál 41.P.89 957/2007. szám alatt folyamatban volt perében másodfokon a Fővárosi Bíróság 57.Pf.633 306/2008/5. számon meghozott jogerős részítélet ellen az alperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 60 000 (hatvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 504 000 (ötszáznégyezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

1994. júniusában D. J., B. I. és az alperes felkeresték dr. Sz. Z.-t azzal, hogy 6 000 000 forint kölcsönre van szükségük. A kölcsön összegét 1994. június 24. napján dr. Sz. Z. felesége, a II.r. felperes adta át. A kölcsön lejártát követően a II.r. felperes részére 8 400 000 forintot kellett volna visszafizetni. 1994. június 24. napján, majd 1994. augusztus 22. napján adásvételi szerződés jött létre az alperes, mint eladó és a II.r. felperes, mint vevő között azzal, hogy az alperes értékesíti a tulajdonában álló b.-i ingatlant a II.r. felperes részére 8 400 000 forint

vételárért, és az ingatlant legkésőbb 1994. augusztus 24. napjáig elhagyja. Az ingatlan adásvételi szerződés ténylegesen a 6 000 000 forint felvett kölcsön fedezetéül szolgált. A kölcsönösszeg visszafizetésére nem került sor, ezért a II.r. felperes az 1994. augusztus 22. napján kelt adásvételi szerződést nyújtotta be a földhivatalhoz, majd benyújtásra került egy 1994. augusztus 24-i megállapodás, amely az említett augusztus 22. napján kelt adásvételi szerződés felbontására vonatkozott.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 41.P.87 581/2004/29. számú ítéletével megállapította, hogy az 1994. augusztus 24-én kelt, az augusztus 22. napján kelt adásvételi szerződés felbontásáról rendelkező megállapodás nem jött létre, ugyanakkor az alperes viszontkeresete vonatkozásában a pert megszüntette. Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság 57.Pf.635 827/2006/3. számú részítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekintette és a szerződés létre nem jöttének megállapítására vonatkozó részében az elsőfokú részítéletet helybenhagyta. Ugyanakkor az alperes viszontkeresete vonatkozásában a pert megszüntető rendelkezést hatályon kívül helyezte és ebben a körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban a másodfokú bíróság határozatában foglaltaknak megfelelően az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy az alperesi viszontkereset megalapozott-e az alperes által hivatkozott érvénytelenségi okokból. Az alperes pontosított viszontkeresetében mindkét adásvételi szerződés, tehát az 1994. június 24-én kelt és az 1994. augusztus 22-én kelt szerződés vonatkozásában is kérte az érvénytelenség megállapítását tévedésre, jóerkölcsbe ütközésre, valamint jogszabályba ütközésre alapítottnak. Álláspontja szerint tévedését dr. Sz. Z. okozta azzal, hogy több okiratot aláíratott vele anélkül, hogy tudta volna mit ír alá. Hivatkozott arra, hogy az adásvételi szerződés valójában ingyenes volt, ő nem kapott pénzt. A szerződések jóerkölcsbe ütköző voltát arra alapította, hogy dr. Sz. Z. kifejezetten meg kívánta szerezni az ingatlant és ezért kötötte meg vele a II.r. felperes a perbeli adásvételi szerződést.

A szerződések jogszabályba ütköző voltával kapcsolatban előadta, hogy a szerződések nem felelnek meg a Pp. 196. §-ában foglaltaknak, nem minősülnek teljes bizonyítóerejű magánokiratnak. Az 1994. augusztus 22. napján megkötött szerződés álláspontja szerint nem is jött létre, ez egy hamisított okirat, a dátum utólag került beírásra és vételárat az alperes e szerződés kapcsán sem kapott. Kérte az eredeti állapot helyreállítását, a II.r. felperes tulajdonjogának törlésével és a tulajdonjogának visszajegyzését.

A felperesek ellenkérelmükben a viszontkereset elutasítását kérték. A megtámadási határidő lejártára hivatkoztak. A jóerkölcsbe ütközés körében előadták, hogy nem dr. Sz. Z. vette rá az alperest a szerződés megkötésére. Az alperes tudatában volt annak, hogy ha a kölcsön visszafizetése elmarad, úgy elveszíti az ingatlan tulajdonjogát. A Pp. 196. §-ának megfelelt az okirat, miután dr. Sz. Z. csak ellenjegyezte a szerződést és nincs olyan rendelkezés, amely szerint vak ügyvéd nem tehetne ügyvédi ellenjegyzést. Az ellenjegyzés egyébként sem feltétele a szerződés érvényességének. Az 1994. augusztus 22-i szerződés is létrejött, a szerződésnek volt eredeti példánya, ha az most már nem is lelhető fel, egyébként a szerződés dátuma nem érvényességi kellék a XXV. sz. Polgári Elvi Döntés értelmében.

Az elsőfokú bíróság ítéletében az alperes viszontkeresetét elutasította és kötelezte az eljárással felmerült költségek megfizetésére. Az elsőfokú bíróság tételesen megvizsgálta az alperes által előadott érvénytelenségi okokat. A tévedés jogcímére vonatkozóan kifejtette, hogy a Ptk. 236. § (2) bekezdésének a/ pontja szerint a megtámadási határidő a tévedés, megtévesztés felismerésekor kezdődik. Az alperes az 1996. szeptember 18-án tett büntetőfeljelentésében már előadta, hogy álláspontja szerint a II.r. felperes szerződést hamisított 1994. augusztus 22-i dátummal. Legkésőbb ebben az időpontban tehát a megtámadási határidő megkezdődött. Ennek ellenére az alperes a per során a 23. sorszámú beadványában, 2002. november 13-án hivatkozott csak tévedésre. A megtámadási határidő nyugvása sem állapítható meg a Ptk. 236. § (3) bekezdésében foglalt feltételek hiányában.

A Ptk. 200. § (2) bekezdésére alapított érvénytelenségi ok vonatkozásában az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a bírói gyakorlat tételesen kimunkálta, mikor ütközik a szerződés jóerkölcsbe. Ebben a körben nem a szerződő fél érdeksérelmét, hanem azt kell vizsgálni, hogy maga a jogügylet társadalmilag elítélendő-e. A szerződés tárgyának az általánosan elfogadott erkölcsi normákat vagy szokásokat kell nyilvánvalóan sértenie. A jelen ügyben az alperes azért ajánlotta fel ingatlanát mások kölcsönének biztosítékaul, mert a kölcsönvevők vállalták, hogy neki is elintéznék 3 000 000 forint kölcsönt. Kétségtelen, hogy a felpereseknek tetszett az alperes ingatlana és reménykedtek abban, hogy a kölcsönt az adósok nem fizetik vissza, így az ingatlan a tulajdonukba kerülhet. Ez azonban nem ütközik a jóerkölcsbe, hiszen ha az adósok vagy az alperes a kölcsönt visszafizetik, a szerződés biztosítékaul szolgáló ingatlan tulajdonjogára a II.r. felperes nem tehetett volna szert. Az alperes tudott arról, hogy adásvételi szerződést ír alá és azért tette ezt meg, mert cserébe ellenszolgáltatást várt a kölcsönvevőktől. Mindkét fél üzleti céllal kötötte meg a szerződést és üzleti kockázatot vállalt a

saját céljai érdekében. A jóerkölcsbe ütközést akkor lehetett volna megállapítani, ha a felperesek biztosan tudták volna, hogy a kölcsön visszafizetésére nem kerül sor.

Végül a Pp. 196. §-ának sérelmére alapított érvénytelenségi ok kapcsán az elsőfokú bíróság részletesen kifejtette, hogy a Ptk. 365. §-ában, valamint a XXV. PED-ben foglaltak szerint milyen kérdések írásba foglalásának elmaradása vezet a szerződés érvénytelenségére és melyek nem. Kifejtette, hogy az írásba foglalt szerződés érvényességének nem feltétele, hogy a felek a megállapodásukat közokiratba vagy teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalják, kivéve ha ezt külön jogszabály írja elő. A jelen ügyben azonban ez nem állapítható meg. Az alperes által vitatott 1994. augusztus 22-én kelt szerződés tartalmazza a felek nevét, a vételárat és a vétel tárgyát, valamint a tulajdon átruházására vonatkozó akaratot. A szerződéseket a felek aláírták. Valamennyi aláírás a névtulajdonos kezétől származik. Ezt bizonyította a nyomozati iratokban fellelhető írásszakértői vélemény, így a szerződés érvényes. A szerződés dátuma nem lényeges tartalma a szerződésnek. Egyébként is a június 24-én kelt szerződés ugyanolyan tartalmú volt, mint az augusztus 22-i szerződés, csak a dátuma és a vételár visszafizetési határidő volt eltérő.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a szerződés érvényessége körében nem értékelhető körülmény az, hogy az alperes nem kapott pénzt. Ha a vevő nem teljesíti a vételár fizetési kötelezettségét, ez a szerződés létrejöttét, érvényességét nem érinti, hanem az eladó vételár megfizetése iránti igényt érvényesíthet a vevővel szemben.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekintette és azt helybenhagyta. Az alperest kötelezte a felperesek részére perköltség fizetésére azzal, hogy a le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli. A másodfokú bíróság szerint a korábbi hatályon kívül helyező végzésben az is szerepelt, hogy a III.-IV.r. felperesek az elsőfokú eljárásban az alperessel szembeni keresetüktől elálltak, az alperes ehhez azonban nem járult hozzá, így a III.-IV.r. felperesek keresetéről is döntést kellett volna hoznia a bíróságnak. Erre tekintettel a viszontkereset tárgyában hozott döntése a Pp. 213. § (2) bekezdése alapján részítéletnek minősül.

A másodfokú bíróság egyébként az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és jogi okfejtésével egyetértett. Utalt arra, hogy a földhivaltaltól beszerzett iratok alapján megállapítható, az alperes és a II.r. felperes között létrejött, augusztus 22-i dátumú szerződésnek is volt eredeti példánya, amely ma már nem lelhető fel. Ez a körülmény

azonban nem szolgálhat az alperes javára. Az alperes maga is elismerte a nyomozati eljárásban, illetve a perben is, hogy kölcsön biztosítékként bocsátotta rendelkezésre az ingatlanát. Az ügyletkötéskor észlelte, hogy adásvételi szerződést kell aláírnia, ezt ennek tudatában is megtette. A másodfokú bíróság szerint nincs elvi akadálya annak, hogy más személyek közötti kölcsönszerződés biztosítékként valaki adásvételi szerződést kössön a saját ingatlanára. A jelen ügyben is - tartalma alapján - a szerződést a visszavásárlási jog kikötésével kötötték meg. Ha a kölcsönszerződés alapján a kölcsönadott összeg visszafizetésre került volna, az alperes nem veszíti el a biztosítékkul adott ingatlan tulajdonjogát. Az ilyen feltételekkel kötött ügylet nem tekinthető nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközőnek.

A jogerős részítélettel szemben az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Ebben a jogerős részítélet hatályon kívül helyezését kérte azzal, hogy a bíróság állapítsa meg: az ingatlanára vonatkozó adásvételi szerződés nem jött létre, mert az alperes nem kapott vételárat (Ptk. 365. § (1) bek.), a szerződés érvénytelen, mert jóerkölcsbe ütközik (Ptk. 200. § (2) bek.) és a szerződés érvénytelensége alapján az eredeti állapot helyreállítására van szükség.

Az alperes fenntartotta a peres eljárás során előadottakat. Utalt arra, hogy az adásvételi szerződés nem tartalmazott a kölcsönre semmiféle kitételt, az szerepelt benne, hogy az alperes átvett 8,4 millió vételárat, ez pedig nem történt meg. Erre tekintettel az adásvételi szerződés sem jött létre. Az eljárás során egyértelművé vált, hogy ki vette fel a kölcsönt és az is, hogy a kölcsön egy részének visszafizetése megtörtént. Ezzel kapcsolatban a peres eljárásban, illetve a csatolt iratokban szereplő tanúvallomásokból származó idézeteket jelölt meg a felülvizsgálati kérelemben. Az alperes szerint bizonyította, és a néhai I.r. felperes is elismerte, hogy az alperes nem kapott pénzt. Így a II.r. felperes nem ellenérték fejében és nem jóhiszeműen szerzett az ingatlanán tulajdonjogot. Utalt arra, hogy a szerződéskötéskor még nem is volt a perbeli ingatlan tulajdonosa, hanem V. F. volt az, és a per során a II.r. felperes kérésére 2006-ban rendezte a tulajdoni viszonyokat.

Az alperes hivatkozott arra, hogy az ingatlan forgalmi értéke a szerződéskötéskor mintegy 20 000 000 forint volt. A felperesek tudatosan nem léptek fel a kölcsönvevőkkel szemben, mert kifejezetten az volt a céljuk, hogy az alperes ingatlanát megszerezzék.

Az alperes megismételte azt az álláspontját is, hogy az okirat nem felel meg a teljes bizonyítóerejű magánokiratban foglaltaknak. Az

okirat kiállítója, dr. Sz. Z. nem tudott olvasni és az alperesnek lehetősége sem volt, hogy elolvassa a szerződést, erre a szerződésben nincs is utalás.

Az alperes 2010. május 4-én érkezett beadványában foglaltakat a Legfelsőbb Bíróság nem vette figyelembe, mert a Pp. 273. § (5) bekezdés szerint a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 272. § (1) bekezdésében foglalt határidőn túl nem lehet megváltoztatni.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős részítélet hatályában való fenntartását kérték azzal, hogy jogszabálysértés nem történt.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében is fenntartotta, hogy a szerződések jóerkölcsbe ütköznek. Ezzel kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság minden tekintetben osztja az eljáró bíróságok által kifejtett álláspontot. Bár a felpereseknek kétségekívül kedvező volt, hogy az alperes ingatlana a II.r. felperes tulajdonába került, ennek elérése érdekében nem tettek olyan lépéseket, amely alapján a II.r. felperes által kötött szerződés jóerkölcsbe ütközése megállapítható lenne. A II.r. felperes jelentős összegű kölcsönt adott az alperes ismerőseinek. Az alperes ingatlana e kölcsön fedezetéül szolgált. Az alperes azért nyújtotta ezt a szolgáltatást, mert maga is ellenszolgáltatást várt a kölcsönvevőktől. Az alperes tisztában volt azzal, hogy a kölcsön visszafizetésének elmaradása esetén a kölcsön fedezetéül az ingatlana szolgál, így a megkötött adásvételi szerződésben foglaltakra tekintettel az ingatlana tulajdonjogát elveszíti. Nem vitás, hogy az alperes a vételárat nem vette fel, a vételár kifizetése a kölcsön nyújtásának formájában történt. Nincs jelentősége annak, hogy a kölcsön összege nem az alpereshez került. Számos esetben előfordul, hogy akár családi okokból, akár pedig más előnyben bízva valamely ingatlannal rendelkező személy más személy kölcsönéhez nyújt ingatlanfedezetet. Az ilyen jellegű szerződések nagy kockázatot jelentenek az ingatlanfedezetet nyújtó személy részére, ezzel a kockázattal azonban a szerződéskötéskor számolniuk kell. Abban az esetben, ha a kölcsönt felvevő személyek vagy maga az alperes a kölcsönt visszafizeti, az ingatlan tulajdonjogát megtarthatta volna. Ha az ingatlan lényegesen értékesebb volt, mint az az összeg, amely a szerződésben vételárként szerepelt, az alperesnek a szerződést a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékkülönbségére alapítottan a megtámadási határidőben módjában lett volna megtámadni. Az alperes azonban a megtámadási határidőben sem ezen okból, sem az általa hivatkozott tévedés okából nem indított pert a II.r. felperessel szemben.

Az alperes által vitatott szerződés tehát érvényesen létrejött. Nem vitás, hogy az 1994. augusztus 22-i szerződés tartalma pontosan megegyezik az 1994. június 24-én kelt szerződés tartalmával, amelyet az alperes is létrejöttek ismert el azzal, hogy az érvénytelen az általa felhozott okokból. Az eljáró bíróságok jogszerűen állapították meg, hogy az 1994. augusztus 22-i adásvételi szerződésen is az alperes aláírása szerepel, a szerződés dátuma a szerződés érvényessége szempontjából nem olyan lényeges körülmény, amely kihatna a felek megállapodására és ezzel a szerződés érvényességére.

A felülvizsgálati kérelemben az alperes hivatkozott arra is, hogy a szerződést néhai dr. Sz. Z., korábbi I.r. felperes ellenjegyezte, aki vak személy volt, így a szerződés nem felel meg a Pp. 196. §-ában foglaltaknak. A Pp. 196. § (3) bekezdés nem az okiratot ellenjegyző személyről, hanem az okirat kiállítójáról rendelkezik, tehát a szerződéstköti felek valamelyikének olvasni nem tudása esetében kell a (3) bekezdésben foglalt rendelkezéseket alkalmazni. A rendelkezés nem vonatkozik az okiratot készítő és azt ellenjegyző ügyvédre.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében az eljáró bíróságok által már elbírált jogkérdések mellett a bíróságok mérlegelését is támadta. A Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati ügyekben követett gyakorlata szerint a felülvizsgálati eljárás keretében a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés általában nem vizsgálható és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. Felülmérlegelésre csak igen kivételesen akkor kerülhet sor, ha a tényállás feltáratlan maradt, iratellenes vagy okszerűtlen, illetve logikai ellentmondást tartalmaz. Az adott esetben ez nem állapítható meg.

A kifejtettek alapján a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül eljárva a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint a jogerős részítélet, mivel az nem jogszabálysértő, hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért az alperes a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles megfizetni a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeit. Ennek összegét a Legfelsőbb Bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése szerint határozta meg, azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Az alperes személyes költségmentességben részesült, erre tekintettel a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és

14. §-a alapján az általa le nem rótt felülvizsgálati illetéket állam viseli.

Budapest, 2010. június 8.

. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk.
előadó bíró, dr. Puskás Péter sk. bíró.

A kiadmány hitelül:

bíróági írnok