

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.082/2011/5. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Reisz Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: Dr. Reisz Gyula ügyvéd) által képviselt, majd személyesen eljáró I.rendű felperes neve I. rendű, II.rendű felperes neve II. rendű és III.rendű felperes neve III. rendű mindhárman e.-i (cím) lakos felpereseknek - a személyesen eljáró I.rendű alperes neve e.-i (cím) lakos I. rendű és a Dr. Szolyák Ferenc ügyvéd (cím) által képviselt II.rendű alperes neve e.-i (cím) lakos II. rendű alperesek ellen szerződés létre nem jöttének megállapítása és eredeti állapot helyreállítása iránt indított perében a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 21.P.20.617/2009/31. számú ítélete ellen a felperesek által 33. sorszám alatt előterjesztett és 35. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi egyetemlegesen a felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg a II. rendű alperesnek 15 000 (Tizenötezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A II-III. rendű felperesek, valamint az I. rendű alperes testvérek, édesanyjuk az I. rendű felperes.

Az **e.-i ..6/98** helyrajzi számú, a valóságban **E., A. út ...** alatti ingatlan 3/6 hányadban az I. rendű felperes, 1/6-1/6-1/6 arányban három gyermeke tulajdonában állt, s tulajdoni illetőségeiket édesanyjuk özvegyi haszonélvezeti joga terhelte. A felperesek tulajdoni hányadára a **hitelintézet** javára 200 000 Ft és járulékai erejéig jelzálogjog, ennek biztosítására pedig elidegenítési- és terhelési tilalom volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

Az ingatlanban a felperesek laktak. Az I. rendű alperes édesanyjával, illetve testvéreivel hosszú évek óta nem találkozott, velük a kapcsolatot ritkán tartotta.

2005 évre a felperesek rossz anyagi helyzetbe kerültek. A perbeli ingatlan felújításra szorult, közüzemi tartozásaik voltak. Tekintettel arra, hogy tulajdoni illetőségeikre a jelzálogjog jogosult javára elidegenítési- és terhelési tilalom volt bejegyezve, illetve mindhárman „BAR listára kerültek”, pénzügyintézetől kölcsön felvételére nem volt lehetőségük.

Egy hitelközvetítő ajánlatára az az elképzelés fogalmazódott meg bennük, hogy ingatlanukat értékesítik az I. rendű alperes részére, aki azt biztosítékként felajánlva pénzügyintézeti kölcsönt tud felvenni, azt átadja részükre, s abból tartozásaikat, kiadásait fedezni tudják. A pénzügyintézet felé a törlesztő-részleteket ők egyenlítik ki, majd anyagi helyzetük javulása után lehetőségük nyílik az ingatlan visszavásárlására.

2005. november 11-én Dr. **K. H.** ügyvéd előtt adásvételi szerződést kötöttek, mely szerint a felperesek az őket megillető, összesen 5/6 tulajdoni hányadukat, illetve az I. rendű felperes özvegyi haszonélvezeti jogát értékesítette az I. rendű alperes részére 4 000 000 Ft vételárért. Ennek megfizetése akként történik, hogy a vevő 800 000 Ft-ot a szerződéskötéskor megfizet az eladónak, s annak átvételét ők a szerződés aláírásával egyidejűleg elismerték. Vállalták ebből az ingatlan tehermentesítését, az I. rendű alperes pedig a vételárból fennmaradó 3 200 000 Ft-ot 2005. december 30-ig volt köteles az eladók részére megfizetni a **hitelintézet2**-től megigényelt lakásvásárlási hitelből. A szerződés szerint ezen összeg átutalásakor vette volna birtokba az ingatlant a vevő.

2006. január 13-án a **hitelintézet2**, mint hitelező és az I. rendű alperes, mint adós, zálogkötelezett között közokiratba foglalt kölcsön és önálló jelzálogszerződés, valamint hitelkeret-szerződés jött létre, mely szerint a hitelező 22 142 CHF összegű kölcsönt nyújtott az adós részére a perbeli ingatlanon létesített önálló jelzálogfedezet mellett.

E szerződésben meghatározott CHF-nek megfelelő forint összeget a peres felek közötti adásvételi szerződésnek megfelelően a hitelező a II. rendű felperes **hitelintézet3**-nél vezetett számlájára utalta át közvetlenül, az I. rendű alperes, mint vevő nevében.

A felperesek a **hitelintézet2** felé összesen 636 500 Ft-ot utaltak át, ám nehéz anyagi helyzetükre tekintettel 2007. évben a tartozás törlesztésére további összeget nem fizettek meg.

A **hitelintézet2** felhívta az I. rendű alperes figyelmét, hogy amennyiben fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a szerződést felmondja, tartozása így egyösszegben lejárttá és esedékessé válik.

E felszólításról az I. rendű alperes tájékoztatta a felpereseket.

A hitelszerződés felmondása elkerülése végett az I. rendű alperes a II. rendű felperes házastársával 2007. augusztus 17-én adásvételi szerződést kötött, mely szerint a perbeli ingatlant eladta **Bné K. A.** vevő részére 9 000 000 Ft vételárért. A szerződés szerint ebből 1 200 000 Ft-ot lakáscélú állami támogatásból, míg a fennmaradó 7 800 000 Ft-ot a **hitelintézet4**-től igényelt lakáshitel útján kívánt a vevő megfizetni az I. rendű alperesnek.

A szerződő felek szándéka szerint ebből a 7 800 000 Ft-ból kívánták kiegyenlíteni a **hitelintézet2** felé még fennálló 3 579 000 Ft-os tartozást, illetve a 2005. november 11-i szerződés alapján a vevő terhére megállapított illetéktartozást. A szerződés azonban nem ment teljesedésbe, bár az ingatlan-nyilvántartásba az alapján a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét 2007. augusztus 21-én bejegyezték, ám azt augusztus 31-én a földhivatal törölte is.

2007. augusztus 30-án egy újabb adásvételi szerződést kötött az I. rendű alperes, mint eladó a II. rendű felperessel és házastársával, mint vevőkkel. E megállapodás szerint a perbeli ingatlan vételára 15 000 000 Ft, s az okiratban azt rögzítették, hogy 6 000 000 Ft-ot ebből a vevők már megfizettek az eladó részére, míg a hiányzó 9 000 000 Ft-ot - melyből a **hitelintézet2** és az APEH felé fennálló tartozást is rendezni kívánták - a **hitelintézet5**-től igényelt kölcsönből kívánják megfizetni. A szerződés ezúttal sem ment teljesedésbe, bár a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét a földhivatal 2007. szeptember 11-én bejegyezte.

2007. november 20-án a **hitelintézet2** az I. rendű alperessel kötött szerződését felmondta, felszólította az adóst 21 190,9 CHF-nek megfelelő 3 533 594 Ft összegben történő megfizetésére. Utóbb e követelést 2007. december 12-én a **gazdasági társaság1**-re engedményezte.

2007. november 27-én a II. rendű felperes és házastársa, valamint az I. rendű alperes a 2007. augusztus 30-án kötött adásvételi szerződésüket felbontották, s e szerződésben rögzítették azt is, hogy az I. rendű alperes a szerződés szerint kapott 6 000 000 Ft vételárrészt a vevőknek hiánytalanul visszafizette. A földhivatal az ingatlan-nyilvántartásban törölte a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét 2007. november 28-án kelt határozatával.

Az I. rendű alperes a **hitelintézet2** felé fennálló tartozását megfizetni anyagiak hiányában nem tudta, ezért a munkáltatója lányától, a II. rendű alperestől kért kölcsön. A II. rendű alperes a kért összeget az I. rendű alperesnek átadta, s e kölcsönszerződés biztosítékeként 2007. november 27-én a kölcsönvevő a perbeli ingatlanra vételi jogot engedélyezett a II. rendű alperes részére. Az erről szóló okiratban rögzítették, hogy a perbeli ingatlan az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonában áll, s arra 22 142 CHF és járulécai erejéig önálló zálogjog van bejegyezve a **hitelintézet2** javára, továbbá terheli 236 322 Ft illetékhivatali követelés. Rögzítették, hogy az I. rendű alperes 3 534 594 Ft-tal tartozik a II. rendű alperesnek, mert a tőle kapott ezen összegből egyenlítette ki a **hitelintézet2** felé fennálló tartozását. Az adós vállalta, hogy legkésőbb 2008. május 31-ig havi 2 %-os kamattal megfizeti tartozását a hitelező részére. Ennek biztosítására 2007. november 28-tól 2012.

november 28-ig terjedő időtartamra vételi jogot enged a perbeli ingatlanra. Megállapodtak abban a szerződő felek, hogy a jogosult jogát csak akkor gyakorolhatja, ha az I. rendű alperes a kölcsön visszafizetési kötelezettségének 2008. május 31-ig nem tesz eleget. Az ingatlan vételárát 5 000 000 Ft-ban határozták meg. A szerződés alapján a II. rendű alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba a vételi jogot bejegyezték.

Az I. rendű alperes a II. rendű alperes felé fennálló tartozását nem egyenlítette ki, ezért a II. rendű alperes vételi jogát gyakorolta, s az alapján tulajdonjogát a perbeli ingatlanra 2008. július 28-án bejegyezték.

Ezt követően a II. rendű alperes felmondta a perbeli ingatlanban tartózkodó II. rendű felperes és családja szívésségi lakáshasználatát, felhívta őket az ingatlan kiürítésére. Ennek eredménytelensége miatt a lakás kiürítése iránt az E.-i Városi Bíróság előtt pert indított, a keresetének helyt adó jogerős határozat alapján a végrehajtási eljárás folyamatban van.

A felperesek keresetükben elsődlegesen annak megállapítását kérték, hogy a 2005. november 11-i szerződés nem jött létre, mert egyik szerződő félnek sem volt tulajdonjog átruházási akarata. Másodlagosan - amennyiben a bíróság a szerződés létrejöttét mégis megállapítaná - kérték érvénytelenségének megállapítását, annak színleltsege miatt. Bármelyik kereseti kérelmüknek történő helyt adás esetén kérték az alperesek közötti vételi jogot engedélyező szerződés érvénytelenségének megállapítását arra hivatkozással, hogy az I. rendű alperes - tulajdonjoga hiányában - nem rendelkezhetett a perbeli ingatlanról, így az opciós szerződés jogszabályba ütközik. Hivatkoztak arra is, hogy a II. rendű alperes nem a jogszabálynak megfelelően gyakorolta vételi jogát, illetve az ingatlan vételárát sem egyenlítette ki a jogot engedő részére. Azt állítva, hogy mindkét alperes tudott arról, hogy a felpereseknek valós eladási szándéka az ingatlant illetően nem volt, kérték a vételi jog engedélyezéséről szóló szerződés jó erkölcsbe ütköző voltának, így semmisségének megállapítását. Kérték, hogy a bíróság rendelkezze a II. rendű alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, az eredeti állapotnak megfelelő tulajdoni arányok, illetve az I. rendű felperes haszonélvezeti jogának visszajegyzéséről.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy a felperesekkel adásvételi szerződést kötött, az nem volt színlelt, neki szándékában állt az ingatlan megvétele. Nem vitatta, hogy vállalta családtagjai felé, hogy amennyiben ők a **hitelintézet**2 részére a tartozást visszafizetik, lehetőséget biztosít számukra az ingatlan visszavásárlására.

A II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Azzal védekezett, hogy amikor az I. rendű alperes kölcsönért hozzá fordult, akkor a perbeli ingatlan kizárólagos tulajdonosa volt. A kért kölcsönt átadta, ennek biztosítására kötötték meg a vételi jogi szerződést, amely kapcsán vételi jogát a jogszabálynak megfelelően gyakorolta, s így szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, az I. rendű felperest 15 000 Ft, a II. és III. rendű felperest egyenként 5 000 Ft perköltség megfizetésére kötelezte a II. rendű alperes részére.

Az elsődleges kereseti kérelemmel kapcsolatban a Ptk. 205., 365. §-ának rendelkezéseire és a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntése I. pontjára hivatkozással kifejtette, hogy 2005. november 11-én a felperesek az I. rendű alperessel a jogszabályi követelményeknek megfelelő tartalmú adásvételi szerződést kötöttek, amelyről készült okiratból megállapíthatóan a szerződés nem vitásan létrejött.

A felperesek azon hivatkozását, hogy a szerződés aláírásakor nem volt jelen egyszerre minden szerződő fél, irrelevánsnak minősítette, hangsúlyozva, hogy a szerződés érvényességét az sem érintené, ha a szerződő felek nyilatkozatát nem ugyanaz az okirat tartalmazná. Kiemelte, hogy a felperesek alaptalanul állították, hogy az ingatlan csak „névleg” került az I. rendű alperes tulajdonába, mert a vevő határozottan állította, hogy neki vételi szándéka volt, s azért fogadta el a felperesek szerződéskötésre irányuló felhívását, mert úgy gondolta, ha a rokonai a pénzügyi helyzet felé a kölcsönt visszafizetni nem tudják, saját tulajdonú háza lesz. A II. rendű felperes házastársának tanúvallomását a bizonyítékok sorából kirekesztette, azzal az indokolással, hogy őt érdektelennek, elfogulatlanak nem lehet tekinteni. Nyilatkozatával szemben viszont az okiratszerkesztő ügyvéd határozottan akként vallott, hogy a szerződő felek kifejezetten adásvételi szerződést kívántak kötni, szó sem volt „fiktív ügyletről”. Az I. rendű alperes és Dr. **K. H.** nyilatkozatának valós voltát alátámasztó bizonyítékként értékelte a 2005. november 11-én kelt Dr. **K. H.** által szerkesztett „tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot”.

Mindezekre figyelemmel megállapította, hogy a szerződő felek közt az adásvételi szerződés létrejött.

A másodlagos kereseti kérelem kapcsán rámutatott, hogy a Ptk. 207. § (6) bekezdése értelmében a színlelt szerződés semmis. A színlelt szerződést csak valamennyi ügyletkötő fél tudatos, akaratának megfelelő magatartása hozhatja létre. Az egyoldalú színlelés, az egyik fél titkos fenntartása közömbös, az a szerződés érvényessége szempontjából nem bír jelentőséggel.

A színleltiségre való hivatkozás körében a felperesek állították, hogy az I. rendű alperes nem fizetett részükre 800 000 Ft-ot, ám az elsőfokú bíróság ezzel szemben az I. rendű alperes nyilatkozatát fogadta el, figyelembe véve az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomását, aki egyebek közt úgy nyilatkozott, hogy „ha nem történt volna pénzáadás, nem került volna bele az adásvételi szerződésbe”.

Rámutatott, hogy az egységes bírói gyakorlat (mely tükröződik az EBH 2003. évi 857. sz. jogesetben is) értelmében a szerződés nemcsak a Ptk-ban szabályozott szerződést biztosító mellékkötelezettségekkel, hanem önálló szerződéssel is biztosítható, azaz nincs akadálya annak, hogy a felek a kölcsönszerződés biztosítékaul másik önálló szerződést, jelen esetben adásvételi szerződést kössenek. A felperesek tisztában voltak az I. rendű alperes vagyoni viszonyaival, tudták, hogy ha nem fizetik a bank felé a törlesztő-részleteket, akkor az ingatlant az I. rendű alperes elveszti. Az adásvételi szerződés biztosítéki jellege

tükröződik abból is, hogy az I. rendű alperes a felperesek nem teljesítése esetére az ingatlan értékesítéséből befolyó pénzből kívánta tartozását kiegyenlíteni a pénzügyi intézetnek.

Az alperesek közötti vételi jogot engedélyező szerződés érvényességével kapcsolatban hangsúlyozta, hogy a szerződés megkötésekor az ingatlan tulajdonosa az I. rendű alperes volt, aki a Ptk. 112. §-a értelmében tulajdonát meg is terhelhette. Ebből következően a 2007. november 27-i szerződés nem ütközött jogszabályba, míg a felperesek által felhozott további indokok - a vételi jog nem jogszabályszerű gyakorlása, az ingatlan vételárának ki nem egyenlítése - a szerződés érvénytelenségének kérdésén túlmutató, a per elbírálása szempontjából irreleváns okok.

Az alperesek közötti szerződés jó erkölcsbe ütköző voltát sem állapította meg, tekintettel arra, hogy a II. rendű alperes nyilatkozata szerint nem volt tisztában a többi peres fél közötti adásvételi szerződés megkötésének körülményeivel, ám ennek e jogcímre alapított érvénytelenségi ok szempontjából nem is tulajdonított jelentőséget. Kiemelte, hogy a **hitelintézet2**-vel az I. rendű alperes állt jogviszonyban, s a kölcsön nem fizetése következtében őt fenyegette végrehajtási eljárás, melynek elkerülése érdekében kért kölcsön a II. rendű alperestől, s ennek biztosítására kötötte meg vele a vételi jogot engedélyező szerződést. Ebből nem vonható le olyan következtetés, hogy az I. rendű alperes visszaélt a felperesek helyzetével, kihasználta azt, így magatartása az általános társadalmi értékekkel nem ütközik, ezért a kereset e címen is alaptalan.

A pereszes felpereseket a Pp. 78. §-a értelmében kötelezte a II. rendű alperes részére mérsékelt összegű ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére, s kimondta, hogy a felperesek személyes költségmentessége folytán a le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli.

Az ítélettel szemben a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását, s keresetük szerinti határozat hozatalát kérték. Megismételték a keresetlevélben és az elsőfokú eljárás során is hangoztatott érvelésüket, mely szerint a szerződés az I. rendű alperessel nem jött létre, mert nem volt tényleges eladási akaratuk, illetve, ha a szerződés létrejöttét a bíróság megállapítaná, az mindenképpen színleltnek tekintendő. A szerződést ugyanis az ingatlan fenntartásához szükséges hitel felvétele céljából kötötték, azt nem kívánták elidegeníteni, s az I. rendű alperestől az önerőként megjelölt 800 000 Ft-ot sem kapták meg. Ezt támasztja alá, hogy a szerződés aláírásakor egyszerre, egyidőben nem voltak jelen a szerződő felek, s maga az I. rendű alperes is elismerte, hogy az okirat aláírása két alkalommal történt. Ez pedig megkérdőjelezi Dr. **K. H.** szavahihetőségét, így az ő vallomása egyéb kérdések kapcsán sem vehető figyelembe. Sérelmezték a II. rendű felperes házastársa tanúvallomásának kirekesztését a bizonyítékok közül. Nem vitatták, hogy a kölcsönszerződés az egységes bírói gyakorlat értelmében biztosítható más önálló szerződéssel, ám az nem a perbelihez hasonló esetekben, nem ily módon szokott történni. Az I. rendű alperestől ugyanis nem vettek fel kölcsönt, ennek tehát nem lehet biztosítéka az adásvételi szerződés. Az I. rendű alperes által nyújtott kölcsönnek a bankhitel nem tekinthető. Az alperesek közötti szerződés kapcsán fenntartották az elsőfokú eljárásban kifejtett érvelésüket.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta.

A fellebbezés alaptalan.

Az ítélet tábla mindenekelőtt kiegészíti az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azzal, hogy 2005. november 11-én a felperesek „tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot” írtak alá Dr. **K. H.** ügyvéd által ellenjegyzetten, utalva az ugyanazon napon kelt adásvételi szerződés 6./ pontjára. Ugyanezen a napon a felperesek, mint letevők e nyilatkozatot Dr. **K. H.** ügyvédnél, mint letéteményesnél letétbe helyezték addig az időpontig, amíg a 3 200 000 Ft vételár-hátralékot folyósító **hitelintézet2** a banki kötelezettségvállaló nyilatkozat egy eredeti példányát kiadja.

Az I. rendű alperes tulajdonjogát a perbeli ingatlanra 2006. január 20-án bejegyezte a földhivatal.

2010. július 19-én kelt, 34481/2010. számú határozatával az E.-i Földhivatal a II. rendű alperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét a perbeli ingatlanra elutasította, az I. rendű alperes tulajdonjogát a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság előtt P.20.617/2009. számon folyó per eredményétől függő hatállyal visszajegyezte, s visszajegyezte a II. rendű alperes vételi jogát 2012. november 28-ig terjedő időre.

Az elsőfokú bíróság a per elbírálása szempontjából releváns tényállást helyesen állapította meg, abból helytálló jogi következtetéseket levonva megalapozott döntést hozott, annak indokolásában kifejtetteket is osztja a másodfokú bíróság, azt megismételni nem kívánja, csupán a fellebbezésben írtakra tekintettel hangsúlyozza az alábbiakat:

Az okirat, mint bizonyíték alaki bizonyító ereje szempontjából lehet köz- és magánokirat, utóbbi tekintetében pedig teljes bizonyító erejű és egyszerű magánokirat.

Más megközelítésben az okirat lehet valódi, hamis és hamisított. Valódi az az okirat, amelyik a kiállítójától származik. Hamis viszont az az okirat, amely nem a benne feltüntetett kiállítótól ered. Hamisított okiratról van szó, ha az okirat valódi, de a szövegét megváltoztatták, s ugyanígy hamisítottnak tekintendő az is, amelynek tartalma nem felel meg a valóságnak.

A Pp. 196. § (1) bekezdése értelmében a teljes bizonyító erejű magánokirat az ellenkező bizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy a kiállítója a benne foglalt nyilatkozatot megtette, de nem igazolja az abban foglalt tények megtörténtét. A felperesek és az I. rendű alperes között 2005. november 11-én kötött adásvételi szerződésről Dr. **K. H.** ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett okirat a Pp. 196. § (1) bekezdés e) pontjának megfelelő, teljes bizonyító erejű magánokirat.

Ahogy az elsőfokú bíróság is kiemelte, a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntése határozza meg, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges - és egyben

elegendő -, ha a szerződésről készült okirat tartalmából a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk kitűnik, továbbá, ha az okirat tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését.

Az adott esetben e követelményeknek az okirat megfelel, azaz a szerződés érvényes létrejötté aggály nélkül megállapítható.

A megyei bíróság helyesen hangsúlyozta, hogy a szerződés a Pp. 207. § (6) bekezdése értelmében csak akkor tekinthető színleltség okából semmisnek „ha mindkét szerződő fél akarata a jogviszonyukban egy másik szerződés rendelkezéseinek érvényesülésére vonatkozott”. (BH. 1998. évi 292. sz. jogeset)

A kétoldalú és tudatos színlelés bizonyítása a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a felperesek kötelezettsége lett volna. Azt, hogy az alperes oldalán is hiányzott az adásvételi szerződéskötési szándék, a felperesek nem tudták igazolni, s az ítéletábra megítélése szerint fennállt a felperesek ügyleti akarata is. Az adásvételi szerződés megkötésekor tisztában voltak a szerződési feltételekkel, a várható jogkövetkezményekkel. A szerződés kötésekor külön nyilatkozatban lemondtak a perbeli ingatlanon fennálló tulajdonjogukról is. Noha jogban nem járatos személyek, azonban írni, olvasni képesek, az okiratok tartalmát megértették, az I. rendű felperes előadása szerint az ügyvédnő a szerződést fel is olvasta részükre, s ezt követően írták azt alá.

Amennyiben ügyleti motivációjukat a bíróság elfogadja - azaz, hogy nem állt szándékukban véglegesen megválni az ingatlanuk tulajdonjától, de kénytelenek voltak azt, ha reményeik szerint időlegesen is, az I. rendű alperesre ruházni, mert csak így juthattak a tehermentesítéshez szükséges összeghez - az azt is feltételezi, hogy tudatában voltak annak, hogy amennyiben nem tudják a „kölcst” visszafizetni, elveszítik az ingatlan tulajdonját, csak könnyelműen bíztak annak elmaradásában, mindez azonban az adásvételi szerződéskötési akaratukat nem teszi kétségessé.

Ebből pedig okszerűen csak az a következtetés vonható le, hogy az adásvételi szerződés nem színlelt.

Nem teszi színleltté, így érvénytelenné a szerződést az „önerő”, esetleges meg nem fizetése sem. A felperesek alternatív kereseti kérelmet e tárgyban nem terjesztettek elő, ezért a bíróságnak a vételár-hátralék összegéről, megfizetéséről határoznia, az e tekintetben a felperesek, valamint az I. rendű alperes - az adásvételi szerződéssel és az azt ellenjegyző ügyvéd tanúvallomásaival megerősített - nyilatkozata közötti ellentmondást feloldani nem kellett. Ebből következően nem volt jelentősége annak sem, hogy az adásvételi szerződés aláírása a szerződő felek részéről egyazon alkalommal vagy két eltérő időpontban történt.

Az ítéletábra álláspontja szerint a II. rendű felperes házastársának tanú-vallomása a bizonyítékok sorából nem rekesztendő ki, ám az előzőekben kifejtettek miatt annak a per elbírálása szempontjából relevanciája nem volt.

A felperesek fellebbezésének érvelése a tekintetben helytálló, hogy a 2005. november 11-i szerződés nem az I. rendű alperes, mint hitelező és a felperesek, mint adósok között közvetlenül létrejött kölcsönszerződés biztosítékaként kötött, ám annak mégis biztosítéki jellege volt, ugyanis a felperesek előadása szerint is abból a célból jött létre, hogy annak fedezetként történő felajánlásával a hitelképes I. rendű alperes a pénzintézettől kölcsönt vehessen fel, melyet a bank közvetlenül nekik utal át, s amennyiben ők vállalkásukkal ellentétben a törlesztő-részleteket fizetni nem tudják, a hitelező követelését vagy közvetlenül a tulajdonossal szemben kezdeményezendő végrehajtási eljárásban érvényesítheti vagy az adós az ingatlan értékesítéséből befolyó összegből elégíti ki a pénzintézet felé fennálló tartozását.

Az elsőfokú bíróság helytállóan fejtette ki, hogy az alperesek közötti, a vételi jog engedélyezéséről szóló szerződés sem jogszabályba, sem jó erkölcsbe nem ütközik, semmissége ezért nem állapítható meg. A vételi jog II. rendű alperes általi gyakorlásának módjával kapcsolatban kifejtett érvelés pedig az E.-i Körzeti Földhivatal 2010. július 19-i határozatára tekintettel immár okafogottá vált.

Mindezekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében kötelesek a II. rendű alperes részére fellebbezési eljárási költség megfizetésére. E címen az ítélet tábla a II. rendű alperes képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) és (6) bekezdése alapján állapított meg, figyelemmel arra, hogy a jogi képviselő a fellebbezési eljárás során mindössze egy egy mondatos érdemi ellenkérelmet tartalmazó előkészítő iratot terjesztett elő, így az általa kifejtett munkával a rendelkező részben írt mértékű munkadíj áll arányban. Az I. rendű alperesnek költsége nem merült fel, ezért arról nem kellett rendelkezni.

A felperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a értelmében az állam viseli.

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján bírálta el tárgyaláson kívül.

D e b r e c e n, 2011. május 31.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottília s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -