

A Magyar Köztársaság Nevében!

A Pécsi Ítéltábla a Juhász Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) által képviselt **dr. felperes neve** (felperes címe) felperesnek a dr. Zelnik Zsuzsanna ügyvéd, ügygondnok (ügyvéd, ügygondnok címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (ismeretlen helyen tartózkodik) I. r., a dr. Gálos Miklós ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **II.rendű alperes neve** (II. r. alperes címe) II. r., **III. r. alperes neve** (III. r. alperes címe) III. r., **IV. r. alperes neve** (IV. r. alperes címe) IV. r., továbbá a Dr. Erdélyi Attila Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) által képviselt **V.rendű alperes neve** (V. r. alperes címe) V. r. alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 15.P.20.392/2006/23. sorszámú ítélete ellen a felperes a városi bíróság álláspontja szerint a 25. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az I. r. alperest képviselő ügygondnok díját 25.000 (huszonötezer) forintban állapítja meg.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperest képviselő ügygondnoknak, dr. Zelnik Zsuzsanna ügyvédnek 25.000 (huszonötezer) forint, a II. r. alperesnek és az V. r. alperesnek személyenként 180.000 (egyszáznyolcvanezer) forint másodfokú perköltséget, és az állami adóhatóság felhívására 360.000 (háromszázhatvanezer) forint illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes 2000. augusztus 11-én 2.600.000 forint kölcsönt adott az I. r. alperesnek. A kölcsön biztosítékként az I. r. alperes vételi jogot biztosított a kizárólagos tulajdonában álló P. város, 16632/5/A/3. helyrajzi számú, P. város, X. u. 11. szám alatti „öröklakás” megnevezésű ingatlanra 2000. november 7. napjáig. Az I. r. alperes a kölcsönt nem fizette vissza a felperesnek, ezért a vételi jogot 2001. november 6-ig meghosszabbították. 2001. november 6-án a felperes úgy nyilatkozott, hogy vételi jogával él, de a nyilatkozatot a földhivatalnak nem nyújtotta be. A vételi jogot a földhivatal 30646/2001.01.10. sz. határozatával törölte.

Az I. r. alperes és a II. r. alperes 2003. február 17-én adásvételi szerződést kötött, a perbeli ingatlant 6.000.000 forint vételár ellenében a II. r. alperes az I. r. alperestől megvette. Az I. r. alperes a lakást a II. r. alperes hozzájárulásával ingyenesen használta. A III. r. alperes és a IV. r. alperes 2004. szeptemberében hirdetés útján megvásárolta a II. r. alperestől a perbeli ingatlant a P. I. K. Kft. közvetítésével. Az ingatlanra S. A. javára 6.000.000 forint kölcsön fedezeteként jelzálogjog volt bejegyezve. A II. r. alperes tartozását S. A.-nak megfizette, a jelzálogjogot a földhivatal törölte.

A felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az I. és II. r. alperesek között 2003. február 17-én létrejött adásvételi szerződés semmis a Ptk. 207. § (5) bekezdése alapján, mint színlelt szerződés. Ennek következményeként semmis a II. r. és a III. r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés is. Kérte az eredeti állapot helyreállítását, és az V. r. alperes fentiek tűrésére történő kötelezését.

Másodlagosan kérte annak megállapítását, hogy az I. r. és a II. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés a Ptk. 203. § (1) bekezdése alapján a felperessel szemben hatálytalan. Harmadlagosan az I. r. és a II. r. alpereseket kártérítés címén 2.600.000 forint tőke, és ennek 2003. október 30. napjától járó kamatai megfizetésére kérte kötelezni, negyedleges kereseti kérelme az volt, hogy a bíróság az I. r. alperest a kölcsönszerződés alapján 2.600.000 forint tőke, és járulékai visszafizetésére kötelezze.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Álláspontja szerint a felperes nem bizonyította, hogy a II. r. alperesnek nem volt szándékában megvásárolni a perbeli ingatlant. Az adásvételi szerződés teljes bizonyító erejű magánokirat, melynek valótlanágát a felperes nem bizonyította. A perben meghallgatott tanúk vallomása nem volt elegendő bizonyíték annak megállapításához, hogy a II. r. alperesnek nem volt vételi szándéka, és ingyenesen került tulajdonába az ingatlan.

A másodlagos kereseti kérelmet az elsőfokú bíróság azért találta megalapozatlannak, mert a felperes nem bizonyította, hogy az I. r. alperesnek a perbeli ingatlanon kívül más vagyona nincs, és ekként a felperes

kölcsönszerződésen alapuló követelésének teljesítése részben vagy egészben lehetetlenné vált. Azt sem bizonyította, hogy a II. r. alperes tudott, vagy tudnia kellett az átruházott ingatlant terhelő követelésről, és arról, hogy a szerződéskötéssel a jogosult kielégítési alapját vonják el.

A kártérítés jogcímén előterjesztett harmadlagos kereseti kérelmet az elsőfokú bíróság azért találta megalapozatlannak, mert a felperes nem bizonyította, hogy az I. r. és a II. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen, így a szerződésre, mint jogellenes magatartásra nem hivatkozhat. Egyetértett a megyei bíróság a II. r. alperesnek azzal az álláspontjával, hogy amennyiben kár érte a felperest, az abból keletkezhett, hogy a vételi jogra vonatkozó nyilatkozatot a földhivatalhoz a felperes nem nyújtotta be.

A kölcsön megfizetése jogcímére alapított negyedleges kereseti kérelmet az elsőfokú bíróság a Ptk. 324. § (1) bekezdésében írt elévülésre figyelemmel utasította el.

Az elsőfokú bíróság S. A. tanúként megidézését nem tartotta szükségesnek, mert a II. r. alperes csatolta azt a teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősülő jelzálogjoggal biztosított kölcsönszerződést, amely szerint S. A. 2004. január 15-én 6.000.000 forint kölcsönt adott a II. r. alperesnek. Ettől az okirattól eltérő tartalmú előadás a tanú személyes meghallgatásától sem volt várható. Az elsőfokú bíróság a felperes indítványára megkereste az APEH B. M.-i Igazgatóságát, de a megkeresésre adott válasz az ítélelhozatalig nem érkezett meg. A tárgyalás elhalasztását az elsőfokú bíróság nem látta szükségesnek, figyelemmel arra, hogy a II. r. alperes adóbevallását a tárgyaláson benyújtotta.

Az ítélet ellen a felperes jelentett be fellebbezést. Kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg, és a keresetnek adjon helyt. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság túlzott jelentőséget tulajdonított a II. r. alperes nyilatkozatának, és alulértékelt a meghallgatott tanúk előadását. A tanúk arról tudtak nyilatkozni, hogy az I. r. alperes adósságai elől menekülve „baráti szívességből átírta” a II. r. alperesre a perbeli ingatlant. Hivatkozott arra is a felperes, hogy szükségesnek tartotta volna az adóhivatal válaszában bevéárását, és S. A. tanúként meghallgatását is.

Az alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és a rendelkezésre álló bizonyítékokat helyesen mérlegelte. A bizonyítékok értékelését a másodfokú bíróság azzal egészíti ki, hogy 2007. január 19-én az elsőfokú bírósághoz érkezett az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal B. M.-i Igazgatóságának tájékoztatása, amely szerint a II. r. alperes 2004. évben 6.800.000 forint ingatlanértékesítésből

származó jövedelmet vallott be. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásával egyetért, a fellebbezésre tekintettel a következőket emeli ki:

A II. r. alperes és az I. r. alperes között létrejött adásvételi szerződést ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalták. A Pp. 196. § (1) bekezdés e) pontja szerint a magánokirat az ellenkező bizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta, vagy magára kötelezőnek ismerte el feltéve, hogy ügyvéd az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el. A felperesnek a perben azt kellett volna bizonyítania, hogy az I. r. alperes és a II. r. alperes - annak ellenére, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló nyilatkozatot megtették - nem kívántak adásvételi szerződést kötni, azaz az I. r. alperes a lakás tulajdonjogát nem kívánta a II. r. alperesre átruházni. A színlelés kétoldalú tudatos magatartás, színlelésről akkor lehet szó, ha a felek közös akarata arra irányul, hogy azt a szerződést, amely jognyilatkozataik alapján keletkezne, ne kössék meg (BDT.2004.1069.). A felperes ezt nem tudta bizonyítani. Az adásvételi szerződés alapján a II. r. alperes az ingatlant megszerezte, tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, az ingatlannal sajátjaként rendelkezett, megterhelte, felújította, majd elidegenítette. Ha a szerződő felek valós szerződési szándéka tulajdon átruházásra irányul, a tulajdon átruházás indító oka azonban az volt, hogy az ügylettel a jogosult követelésének a fedezeti alapját elvonják, az ilyen szerződési cél ugyan jogellenes, de nem a szerződés színlelése folytán. A valós tulajdon átruházási szándék folytán a szerződés nem színlelt - ezen okból nem érvénytelen, semmis - hanem a jogosult a Ptk. 203. § (1) bekezdése alapján a szerződés relatív hatálytalanságának megállapítását kérheti, ha a szerződés célja valamely követelés fedezetének elvonása volt (BDT.2001.417.).

Bár a felperes a fellebbezésben csak a szerződés színleltségére vonatkozó jogi indokokat jelölte meg az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása iránti fellebbezési kérelme alapjául, a másodfokú bíróság a felperes további kereseti kérelmeinek megalapozottságát is vizsgálta - köztük a szerződés relatív hatálytalanságának megállapítása iránti kereseti kérelmet - és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság helyesen döntött, amikor a keresetet ebben a körben is elutasította, és egyetért az elsőfokú bíróság jogi indokaival is.

A felperes S. A. meghallgatását annak megállapítása érdekében indítványozta, hogy a 600.000 forint erejéig bejegyzett jelzálogjoga kivel szemben állt fenn (17. sorszámú jegyzőkönyv 5. oldal). A II. r. alperes csatolta a S. A.-val megkötött kölcsönszerződést, amely alapján az elsőfokú bíróság ezt meg tudta állapítani a tanú meghallgatása nélkül is.

Fenti indokokra figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, és az eredménytelenül fellebbező felperest kötelezte a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt illeték és a 32/2003(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a)

pontja és (5) bekezdése alapján megállapított ügygondnoki illetve ügyvédi munkadíj megfizetésére.

P é c s, 2007. október 16.

Dr. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Zóka Ferenc s.k. előadó bíró, Dr. Fekete Bálint s.k. bíró