

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.411/2007/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla az ifjabb Dr. Szeszák Gyula ügyvéd (Debrecen, Iparkamara u. 6.fsz. 3.) által képviselt felperes neve ... lakos felperesnek, az előbb Sz. G. hozzátartozó, majd a fellebbezési eljárás során Dr. G. I. pártfogó ügyvéd (...) által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű, II.rendű alperes neve II. rendű, III.rendű alperes neve III. rendű, mindhárman ... lakos alperesek ellen kölcsön visszafizetése iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 10. P. 21 321/2006/14. számú ítélete ellen az alperesek által 24. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 150 000 (Egyszázötvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Az alperesek pártfogó ügyvédjének díját 7 200 (Hétezer-kettőszáz) forint, általános forgalmi adót is magában foglaló összegben állapítja meg. Felhívja az Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy e díjat számla ellenében utalja ki Dr. G. I. pártfogó ügyvéd részére.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes tulajdonában állt a ... helyrajzi szám alatt felvett, a valóságban ... alatti ingatlan, amely saroktelek, két külön bejárattal. A ... utcai bejárathoz tartozó ingatlanrészen lévő felülepítményben 2004. júliusa óta bérliként laktak az alperesek édesanyjukkal (az elsőfokú eljárás során perbeli képviselőjükkel). A bérlik az általuk használt ingatlanrészt szerették volna megvásárolni a felperestől, ehhez azonban anyagi fedezettel nem rendelkeztek.

2004. október 15-én a felperes mint kölcsönadó, az alperesek, továbbá P. A. mind adósok között kölcsönszerződés jött létre, mely szerint a felperes 7 millió Ft-ot adott kölcsön a kölcsönvevőknek azzal, hogy ők azt egyetemlegesen 2005. december 31-ig kötelesek visszafizetni. A megegyezés szerint amennyiben erre 6 hónapon belül sor kerül, úgy kamatot a felperes nem kér, amennyiben ezt követően egyenlítik ki tartozásukat, a kamat mértéke évi 5 %. Az adósok a felvett kölcsönösszeg fedezetére felajánlották a később tulajdonukba kerülő ... alatti ingatlanukat akként, hogy a külön okiratban megfogalmazott jelzálogjog bejegyzése történjen meg ezen ingatlanra 7 millió Ft kölcsön és járulékai biztosítására. Az okiratot Dr. G. P. ügyvéd készítette és ellenjegyezte, rajta kívül a szerződő felek, illetve a kiskorú P. A. helyett Sz. G. írta alá.

2004. október 15-én a kölcsönszerződést kötő felek ingatlan jelzálogjog szerződést is kötöttek, az ugyanezen a napon kelt kölcsönszerződés szerint a felperes által folyósított 7 millió Ft-os kölcsön biztosítására. A kölcsönadósok hozzájárultak ahhoz, hogy e szerződés alapján a ... alatti ingatlan tulajdonukban lévő tulajdoni illetőségére a felperes javára jelzálogjog kerüljön bejegyzésre 7 millió Ft és járulékai erejéig az ingatlan-nyilvántartásba. E szerződést is Dr. G. P. ügyvéd készítette és ellenjegyezte, rajta kívül aláírták a szerződő felek, illetve a kiskorú P. A. helyett Sz. G. törvényes képviselő.

2004. október 22-én a kölcsönszerződést is kötő személyek között adásvételi szerződés jött létre, amelynek értelmében a felperes a tulajdonában lévő ... alatti ingatlan 469/632 hányadát 11 millió Ft vételár ellenében elidegenítette az alperesek, illetve P. A. részére. A szerződés 3. pontja tartalmazza, hogy a vevők 6 millió Ft előleget már megfizettek a felperesnek, 5 millió Ft-ot pedig az OTP-től igényelt lakásvásárlási hitelből egyenlítik ki. Az okiratot Dr. G. P. ügyvéd készítette és ellenjegyezte, rajta kívül a szerződő felek, illetve kiskorú P. A. helyett törvényes képviselője, Sz. G. írta alá.

A vevők 4 800 000 Ft hitelt kaptak az ...-tól, melyet átadtak a felperesnek, aki ebből 800 000 Ft-ot kölcsönadott Sz. G. részére. A felvett hitel biztosítására az ... javára jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A földhivatal 2004. november 12-én kelt határozatával az I. rendű alperes 157/632, a II. rendű alperes 156/632, a III. rendű alperes 156/632 hányadú tulajdonjogát bejegyezte a perbeli ingatlanra.

2004. december 10-én a peres felek az adásvételi szerződést a Dr. G. P. által készített és ellenjegyzett és valamennyi szerződő által aláírt okirat szerint akként módosították, hogy P. A. a jövőben vevőként nem szerepel, ő a szerződéstől eláll, s az ingatlan vásárlói egymás közt egyenlő arányban az alperesek lesznek.

A felperes az ingatlan 80/632 tulajdoni illetőségére adásvételi előszerződést kötött B. I.-vel, aki az ingatlan ... utca felől megközelíthető részére engedély nélkül felülépítményt létesített. A végleges adásvételi szerződést nem kötötték meg, ezért B. I. Debreceni Városi Bíróság előtt pert indított az e perben résztvevő peres felek ellen, kérve az ingatlan 80/632 hányadára tulajdonjogának bejegyzését, valamint az alperesek jognyilatkozatának pótlását,

tekintettel arra, hogy az engedély nélkül létesített felülepítmény fennmaradási engedélyéhez az alperesek a társtulajdonosi hozzájárulást nem adták meg.

A felperes az alperesekkel kötött jelzálogjog szerződést benyújtotta a földhivatalhoz, azt azonban a földhivatal elutasította, tekintettel az időközben az ... javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalomra.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket 7 millió Ft tőke, ennek kamatai és a perköltség megfizetésére, elsődlegesen kölcsön, másodsorban vételár-hátralék címén.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Nem vitatták, hogy valóban tartoznak 7 millió Ft-tal a felperesnek, e tartozás azonban nem kölcsön, hanem vételár-hátralék címén terheli őket. Állították, hogy a kölcsönszerződés és az adásvételi szerződés egy napon kötött, s nekik a kölcsönszerződés körében valós szerződési akaratuk nem volt. A felperestől kölcsönt nem kaptak. Érvénytelenségi kifogást terjesztettek elő mindkét szerződés kapcsán. Arra hivatkoztak, hogy az általuk megvásárolt ingatlanrész beépíthetősége tekintetében a felperes megtévesztette őket, amikor úgy nyilatkozott, hogy az általuk tervezett 100-120 m²-es felülepítmény kivitelezésének nem lesz akadálya. Előadták, hogy az építkezést pénzintézetől felveendő építési kölcsönből kívánták finanszírozni, azonban a B. I. által indított per és az ingatlan rendezetlen tulajdoni viszonyai miatt az építésügyi hatóság részükre építési engedélyt nem adott, s emiatt építési kölcsönt sem tudtak felvenni. Ebből következően az ...-tól felvett, s a felperesnek átadott 4 800 000 Ft-on túl őket terhelő további vételár fizetési kötelezettségüknek nem tudtak eleget tenni.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 7 millió Ft-ot, s ennek 2006. január 1-től járó kamatait, továbbá 300 000 Ft perköltséget. Kifejtette, hogy a peres felek között érvényes kölcsönszerződés jött létre, amelyet teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltak, amivel szemben az alpereseknek kellett volna bizonyítani, hogy kölcsönszerződést mégsem kötöttek a felperessel. E kötelezettségüknek nem tudtak eleget tenni, ezzel szemben a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd, illetve a meghallgatott tanú igazolta, hogy a felperes az alperesek részére az ingatlan vételára fejében 7 millió Ft-ot kölcsönadott. Nem találta megállapíthatónak, hogy a felperes megtévesztette volna az alpereseket az ingatlanrész beépíthetősége kapcsán, hiszen az adásvételi szerződés megkötésekor a vevők tudtak arról, hogy a B. I. által létesített felülepítményre kiadott bontási határozat még nem jogerős, azt az építkező megfellebbezheti, s az alperesek annak kockázatával vásárolták meg tulajdoni illetőségüket, hogy az ingatlanon a B. I.-féle felülepítmény fennmaradhat. A kölcsönszerződésről készült okirattal és a tanúk vallomásaival szemben az alperesek nem tudták bizonyítani, hogy valós kölcsön szerződés kötési akaratuk nem volt. Hangsúlyozta, hogy a kölcsönszerződés esetleges valótlan időpontja a szerződés érvényességét nem befolyásolja. Azzal kapcsolatban, hogy az alperesek a felperes hibájából nem tudták az építési kölcsönt felvenni, s így fizetési kötelezettségüket határidőben teljesíteni, kifejtette, hogy ez az alperesi elképzelés irreális volt, s egyébként sem befolyásolja fizetési kötelezettségüket az, hogy ennek milyen forrásból kívántak eleget tenni.

Az ítélettel szemben az alperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben kérték az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, s ugyanezen bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását. Megismételve az elsőfokú eljárás során előadott védekezésüket, állították, hogy a felperes nem adott kölcsön részükre 7 millió Ft-ot kaptak, 6 millió Ft-ot vételárrészként vettek figyelembe, ám ennek átadása nem történt meg. Az ...-tól felvett 4 800 000 Ft-on túl ugyanis a 7 200 000 Ft-os vételárrészt pénzügyi kölcsönből kívánták kiegyenlíteni, ennek felvétele azonban a felperes hibájából megghiúsult, a rendezetlen tulajdoni viszonyok miatt lehetetlenné vált építkezésük, így a kölcsön visszafizetése is. A kialakult helyzet rendezésére a közös tulajdon megszüntetését tartják megfelelőnek, amelyet a felperes eredeti keresetében maga is kérelmezett. E kereseti kérelmétől azonban a felperes elállt, s kérte a per megszüntetését, melyhez az alperesek korábbi nyilatkozatukkal, érdekükkel ellentétben állóan hozzájárultak, melyre tekintettel e körben a megyei bíróság a pert megszüntette. Érvelésük szerint a nyilatkozatukat az elsőfokú bíróságnak viszontkeresetként kellett volna értékelni, s ennek figyelembe vételével a felperes által is kért módon a közös tulajdont meg kellett volna szüntetni, az elsőfokú eljárásban és a fellebbezésben is előterjesztett elszámolásuk figyelembe vételével. Mivel az elszámolás körében az elsőfokú bíróság a bizonyítást nem folytatta le, indokolt határozatának hatályon kívül helyezése.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében a megyei bíróság ítéletének helybenhagyását és az alperesek költségben való marasztalását kérte. Rámutatott, hogy a bíróság kioktatási, indokolási kötelezettségének eleget tett, nincs helye az ítélet hatályon kívül helyezésének. A közös tulajdon megszüntetése iránti igényt az alperesek a másodfokú eljárásban már nem terjeszthetik elő, ennek eljárásjogi akadálya van.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból helytálló következtetéseket levonva megalapozott döntést hozott, melynek indokolásával is egyetért az ítélőtábla.

Csupán a fellebbezésben előadottakra tekintettel hangsúlyozza, hogy a peres felek a Ptk. 523. § (1) bekezdésében meghatározott érvényes kölcsönszerződést kötöttek, melyet a Pp. 196. § (1) bekezdés e) pontja alapján teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltak. E szerint a felperes 7 millió Ft-ot kölcsönadott az alperesek részére. Egységes a bírói gyakorlat a tekintetben, hogy a kölcsönszerződés a felek akaratnyilvánításával és nem a kölcsönösszeg átadásával jön létre. (BH. 1998. évi 443. jogeset.) A teljes bizonyító erejű magánokirat az ellenkező bizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy a kiállítója a benne foglalt nyilatkozatot megtette, magáénak elfogadta, illetőleg kötelezőnek elismerte. A 2004. október 15-i keltezéssel ellátott okirattal szemben az alperesek nem tudták bizonyítani, hogy a felperessel érvényes kölcsönszerződést nem kötöttek. A szerződés érvényességét ugyanis, ahogyan arra a megyei bíróság is rámutatott, nem érinti, hogy azt esetleg nem az okiraton feltüntetett dátum napján kötötték, és az sem tenné érvénytelenné, ha a szerződésben meghatározott összeg átadására a kölcsönadó részéről nem került volna sor. Az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd, illetve a bíróság által meghallgatott tanúk azonban igazolták, hogy az okiratba foglaltaknak megfelelően a

kölcsön átadása megtörtént. E tartozásukat az alperesek nem vitásan nem egyenlítették ki, ezért az elsőfokú bíróság megalapozottan kötelezte őket a kölcsön visszafizetésére.

Azt a tényt, hogy a felek szándéka valóban kölcsönszerződés megkötésére irányult, a fentiekben túlmenően igazolja az a nyilatkozat, melyet 2006. október 11-én az alperesek Dr. G. P. ügyvéd által ellenjegyzett okiratban tettek. (8/A/2. alatt csatolt irat.) E szerint az alperesek kijelentették, hogy a ... számú ingatlanra kölcsönt kívánnak felvenni, s kötelezettséget vállalnak arra, hogy ebből a felperes felé fennálló 7 millió Ft-os tartozásukat fogják kiegyenlíteni, mely a 2004. október 15-én keletkezett kölcsönszerződés kapcsán áll fenn.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy az alperesek a szerződéskötés idején tisztában voltak azzal a ténnyel, hogy az ingatlanon B. I. engedély nélkül építkezett, e felülepítményre kiadott bontási határozat nem emelkedett jogerőre, így számolniuk kellett a felülepítmény esetleges fennmaradásával, beépítési elképzeléseik meghiúsulásával. E tekintetben a felperes őket nem tévesztette meg, ezért ez okból sem állapítható meg a szerződés érvénytelensége.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 3. §-a szerint őt terhelő kötelezettségének eleget téve kiiktatta a jogi képviselő nélkül eljáró alpereseket az eljárásjogi szabályokról, tájékoztatta őket a viszontkereset és a beszámítási kifogás közötti különbségről. (8. sorszámú jegyzőkönyv, 3. oldal, nyolcadik bekezdés.) Az alperesek ennek tudatában járultak hozzá a közös tulajdon megszüntetése iránt előterjesztett keresettől való elálláshoz, a per megszüntetéséhez. A közös tulajdon megszüntetését maguk az elsőfokú eljárás során nem kérték. A bíróságnak nem kötelezettsége, hogy vizsgálja, hogy a peres felek perbeli nyilatkozataikat milyen megfontolásból terjesztik elő, azoknak mi az oka, indítéka.

Az alperesek a közös tulajdon megszüntetését a fellebbezési eljárás során a Pp. 247. § (1) bekezdése értelmében nem kérhetik, erre vonatkozó igényüket külön perben érvényesíthetik.

Mindezekre figyelemmel az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező alpereseket a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte fellebbezési eljárási költség megtérítésére a felperes részére, e címen a felperes képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg.

A felperes pártfogó ügyvédjének díját a 7/2002. (III. 30.) IM. sz. rendelet 5. § (1) és (2) bekezdése alapján állapította meg azzal, hogy a (3) bekezdés értelmében e díjat az állam viseli.

Az alperesek személyes költségmentességére tekintettel a fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 14. §-a alapján.

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

D e b r e c e n, 2007. november hó 28.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán sk. előadó bíró, Szabóné dr. Bélteki Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő