

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Vágner Elza ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Rádai Ilona ügyvéd által képviselt I - II. rendű alperesek ellen, tartozás megfizetése iránt indított perében, a Fejér Megyei Bíróság 2011. február 7. napján meghozott, 27.P.20.294/2010/20. számú ítélete ellen, az I-II. rendű alperesek részéről 21. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését pedig részben megváltoztatva,

a 2010. január 16. napján létrejött ajándékozási szerződés semmissége tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja,

míg az adásvételi szerződés létrejöttének megállapítása helyett a felperes és az I. rendű alperes között adásvételi szerződést hoz létre a következő feltételek mellett:

**R. F.** eladó a ..., külterületi ... helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát 6.302.794 (hatmillió-háromszázkétezer-hétszázkilencvennégy) forint vételár ellenében **felperesi** vevőre ruházza át.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen a felperesnek 15 nap alatt 200.000 (kétszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen az államnak felhívásra 339.000 (háromszázharminckilencezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

## I n d o k o l á s

A felperes és az I. rendű alperes 2009. december 7-én kölcsönszerződést kötöttek. A szerződés alapján a felperes 7.781.600 forintot bocsátott az I. rendű alperes rendelkezésére a **bank** felé fennálló tartozásának a kiegyenlítése, valamint a kölcsön biztosítékaul szolgáló ingatlanok tehermentesítése céljára. A szerződés 2. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy a kölcsön fejében a 2010. január 15. napjáig megkötendő adásvételi szerződéssel az alperes a felperesre ruházza át a ..., külterület ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tulajdonjogát 6.302.794 forint vételár beszámításával. Kikötötték, hogy a vételárból leszámításra kerül az ingatlan használata fejében 2010. és 2011. évekre előre megfizetett bérleti díj. A termőföldre vonatkozó vételi ajánlatot 15 napra kifüggesztették a ...-i polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára. Ez alatt az idő alatt egy elővásárlásra jogosulttól sem érkezett vételi ajánlat. Az I. rendű alperes az adásvételi szerződés megkötését megtagadta, majd a 2010. január 16-án kelt szerződéssel az ingatlant a II. rendű felperesnek ajándékozta, holtig tartó haszonélvezeti jogának a fenntartásával.

A felperes keresete elsődlegesen az alperesek között létrejött ajándékozási szerződés semmisségének a megállapítására irányult. Hivatkozott arra, hogy az ajándékozási szerződés a jóerkölcsbe ütközik, mert azzal az alperesek azt kívánták elérni, hogy a felperes igényérvényesítése esetén az eredeti állapot ne legyen helyreállítható. Az eredeti állapot helyreállításaként kérte a II. rendű alperes tulajdonjogának és az I. rendű alperes haszonélvezeti jogának a törlését az ingatlan-nyilvántartásból. Kérte annak a megállapítását, hogy a felperes és az I. rendű alperes között a ..., külterület .... hrsz. alatti ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződés jött létre. Álláspontja szerint az I. rendű alperes az adásvételi szerződés létrejötte után jogellenesen tagadta meg az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat kiállítását. Kérte, hogy a bíróság ítéletével pótolja az I. rendű alperes jognyilatkozatát, ami a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges, továbbá kötelezze az alpereseket az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogaik törlésének és a felperes tulajdonjog bejegyzésének a tűrésére. A felperes másodlagos kereseti kérelme az ajándékozási szerződés felperessel szembeni hatálytalanságának a megállapítására irányult. Kifejtette, hogy az ajándékozási szerződés fedezetelvonó jellegű, mert elvonja a felperes kölcsönkövetelésének kielégítési alapját. Kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest 7.781.600 forint kölcsön, utána 2010. január 12. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamat, valamint a perrel felmerült költségeinek a megfizetésére.

Az I. rendű alperes elismerte, hogy a felperessel szemben 7.781.600 forint kölcsöntartozása áll fenn. Az alperesek az ellenkérelmükben az ajándékozási szerződés érvénytelenségének és részleges hatálytalanságának, az adásvételi szerződés létrejöttének megállapítására, bejegyzett jogaik ingatlan-nyilvántartásból való törlésére, a felperes tulajdonjogának bejegyzésére, valamint a jognyilatkozat

pótlására irányuló kereseti kérelmek elutasítását kérték. Hivatkoztak arra, hogy a felperes és az I. rendű alperes kölcsönszerződést, és nem adásvételi szerződést kötöttek egymással. Kifejtették, hogy adásvételi szerződés azért sem jöhetett létre, mert a felperes vételi ajánlatát nem szabályszerűen közölték az elővásárlásra jogosultakkal. Álláspontjuk szerint abban az esetben, ha az adásvételi szerződés létrejött, az érvénytelen, mert annak megkötésére az I. rendű alperes szorult helyzetének a kihasználásával, a felperes javára aránytalan előny kikötésével került sor. Tagadták az ajándékozási szerződés jóerkölcsbe ütköző és fedezetelvonó jellegét. Előadták, hogy a szerződés célja nem az volt, hogy a felperes követelésének a fedezetét elvonják. Viszontkeresetet terjesztettek elő annak megállapítása iránt, hogy a kölcsönszerződés adásvételi elemeket tartalmazó 2., 3., 4. és 5. pontjai érvénytelenek. Hivatkoztak ezeknek a szerződéses kikötéseknek az uzsorás jellegére, valamint a szerződésben kikötött szolgáltatások feltűnő értékaránytalanságára.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével megállapította az alperesek között létrejött ajándékozási szerződés semmisségét. Megállapította továbbá, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 2009. december 7-én adásvételi szerződés jött létre azzal a tartalommal, hogy az I. rendű alperes a ..., külterület ... hrsz. alatti ingatlant eladja a felperesnek 7.297.972 forint vételárért. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 503.628 forint tőkét, és utána 2010. január 16. napjától a kifizetés napjáig járó, törvényes mértékű késedelmi kamatot. A keresetet ezt meghaladóan, a viszontkeresetet teljes egészében elutasította. Rendelkezett a földhivatal megkereséséről az alperesek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogainak a törlése és a felperes tulajdonjogának a bejegyzése érdekében. Az alpereseket ennek tűrésére kötelezte. Kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 900.000 forint perköltséget. Ítéletének indokolásában úgy foglalt állást, hogy a kölcsönszerződés 2. pontjába foglalt megállapodás adásvételi szerződés későbbi időpontban való megkötésére irányult, ezért előszerződésnek minősül. Álláspontja szerint az alperesek között létrejött ajándékozási szerződés azért sérti nyilvánvalóan a jóerkölcsöt, mert annak megkötésére olyan időpontban került sor, amikor az I. rendű alperes előtt már ismert volt, hogy a felperesnek igénye keletkezett a végleges szerződés megkötésére. Az ajándékozási szerződés semmisségét a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján állapította meg, míg az előszerződés alapján a Ptk. 208. § (3) bekezdésének alkalmazásával létrehozta az adásvételi szerződést a felperes és az I. rendű alperes között. Az ingatlan vételárát id. P. L. tanúvallomása alapján hektáronként 440.000 forint alapulvételével határozta meg. Az előre kifizetett haszonbérleti díj beszámítására azért nem látott lehetőséget, mert azt nem a felperes fizette meg az I. rendű alperesnek. Kifejtette, hogy a felperes vételi ajánlatának a közlése az elővásárlásra jogosultakkal szabályszerűen megtörtént. A felvett kölcsön és a vételár különbözetének a megfizetésére a kölcsönszerződés alapján kötelezte az I. rendű alperest. Az elsőfokú bíróság a másodlagos kereseti kérelmet az elsődleges kérelem megalapozottsága miatt nem vizsgálta érdemben. Az I. rendű alperes által csatolt szakértői véleménnyel szemben a perben kihallgatott tanúk vallomását fogadta el, és ezekből azt a következtetést vonta le,

hogy a kölcsönszerződés megkötésének az időpontjában nem volt feltűnő aránytalanság az ingatlan értéke és a szerződésben kikötött vételár között. Ezért a Ptk. 202. §-ában előírt egyik feltétel nem állt fenn, és a szerződés uzsorás jellege nem volt megállapítható.

Az ítélet ellen, annak részbeni megváltoztatása, az ajándékozási szerződés érvénytelenségének, az adásvételi szerződés létrejöttének megállapítására, az alperesek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogainak törlésére és a felperes tulajdonjogának a bejegyzésére irányuló kereseti kérelmek elutasítása, viszontkeresetük teljesítése és a felperes perkölségben marasztalása érdekében az alperesek terjesztettek elő fellebbezést. Az ajándékozási szerződés érvénytelenségének megállapítása és viszontkeresetük elutasítása esetére indítványozták, hogy a bíróság az adásvételi előszerződésben kikötött szolgáltatások feltűnő értékaránytalanságát küszöbölje ki 16.000.000 forint vételár alapulvételével. Kérték, hogy a bíróság az I. rendű alperes kamatfizetési kötelezettségének kezdetét a keresetlevél benyújtásának napjával egyezően állapítsa meg. Előadták, hogy az ítéletből nem tűnik ki egyértelműen az elsőfokú bíróság álláspontja abban a kérdésben, hogy a felperes és az alperes között létrejött-e adásvételi szerződés. Rámutattak, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában a felperes és az I. rendű alperes kölcsönszerződésbe foglalt megállapodását előszerződésnek minősítette, ítéletének rendelkező részében azonban a szerződés létrejöttét állapította meg. Hivatkoztak arra, hogy adásvételi szerződés nem jöhetett létre, mert az ügyletüket a felek maguk is kölcsönnek nevezték, és nem az ingatlan tulajdonjogának az átruházásában, hanem adásvételi szerződés későbbi megkötésében állapodtak meg. Emiatt téves az elsőfokú ítélet adásvételi szerződés létrejöttét megállapító rendelkezése. Kifejtették, hogy az előszerződés alapján a szerződés létrehozására van lehetőség, erre irányuló kereseti kérelmet azonban a felperes nem terjesztett elő. Ezért a szerződés létrehozásával az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseti kérelmen. Fenntartották azt az álláspontjukat, hogy az előszerződés - és amennyiben az létrejött - az adásvételi szerződés uzsorás jellege miatt semmis. Okfejtésük szerint az előszerződés az ingatlan vételárát annak forgalmi értékéhez viszonyítva feltűnően alacsony összegben határozta meg. Előadták, hogy a szerződés megkötésére az I. rendű alperes helyzetének a kihasználásával került sor. Sérlemzték, hogy az elsőfokú bíróság az ingatlan értékét a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével határozta meg. Továbbra is vitatták azt, hogy az ajándékozási szerződés jóerkölcsbe ütközik. Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletében nem indokolta meg megfelelően az ajándékozási szerződés semmiségével kapcsolatos álláspontját.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult.

Az alperes a fellebbezésében nem támadta az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet elutasító rendelkezését, ezért ez a rendelkezés a Pp. 228. § (4) bekezdése értelmében első fokon jogerőre emelkedett. Emiatt a Fővárosi Ítéltábla

az elsőfokú bíróság ítéletét kizárólag a fellebbezéssel támadott marasztaló, és a viszontkeresetet elutasító rendelkezések tekintetében vizsgálta felül.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem megalapozott.

A Ptk. 208. § (1) bekezdése szerint a felek megállapodhatnak abban, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek (előszerződés).

A felperes és az I. rendű alperes az általuk kötött kölcsönszerződés 2./ pontjában adásvételi szerződés későbbi időpontban történő megkötésében állapodtak meg. Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy ezzel a megállapodással a felperes és az I. rendű alperes között a kölcsönszerződésbe foglalt, a ..., külterület ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanra vonatkozó adásvételi előszerződés jött létre.

A kölcsönszerződés 2./ pontja rögzíti azt is, hogy az ingatlan adásvételi szerződéssel való átruházására a kölcsön fejében kerül sor. Ebből okszerűen vonható le az a következtetés, hogy a felek szándéka arra irányult, hogy az I. rendű alperes a kölcsönszerződésből eredő, a kölcsön visszafizetésére irányuló kötelezettségét részben nem pénzbeli szolgáltatás teljesítésével, hanem az ingatlan tulajdonjogának az átruházásával szüntesse meg.

A felperes a kölcsönszerződésből eredő kötelezettségét teljesítette, a kölcsönt az I. rendű alperes rendelkezésére bocsátotta. Az I. rendű alperes azután tagadta meg a saját szolgáltatása teljesítését, a végleges adásvételi szerződés megkötését, miután a felperes a maga szolgáltatását már teljesítette.

Az előszerződés jogkövetkezménye a Ptk. 208. § (3) bekezdése értelmében az, hogy a szerződés megkötésének elmaradása esetén a bíróság bármelyik fél kérelmére a szerződést létrehozhatja, és tartalmát megállapíthatja.

Ennek a törvényi rendelkezésnek az alapján a felperes az adásvételi szerződés létrehozását kérhette a bíróságtól. Mielőtt azonban erre sor kerülhetett volna, az I. rendű alperes ajándékozási szerződéssel a II. rendű alperesre ruházta át az ingatlan tulajdonjogát.

Az ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban, hogy az ajándékozás célja az volt, hogy megghiúsítsa az előszerződés alapján támasztható igény érvényesítését, a végleges adásvételi szerződés létrehozását és a felperes tulajdonszerzését. Az ítéltábla jogi álláspontja szerint az az ajándékozási szerződés, amit abból a célból kötöttek, hogy megghiúsítsa egy másik szerződés teljesítésének jogszerűtlen megtagadásából eredő jogkövetkezmények alkalmazását, általánosan elfogadott erkölcsi normát sért, ezért nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik.

A Ptk. 200. § (2) bekezdése kimondja, hogy semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik.

Ennek a rendelkezésnek az alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg az I. és II. rendű alperesek által kötött ajándékozási szerződés érvénytelenségét.

A Ptk. 237. § (1) bekezdése értelmében érvénytelen szerződés esetében a szerződés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani. Ennek a rendelkezésnek az alapján a II. rendű alperes az érvénytelen ajándékozási szerződéssel nem szerezhette meg az ingatlan tulajdonjogát, nem tarthat igényt tulajdonjogának feltüntetésére az ingatlan-nyilvántartásban. Ennek következtében az ingatlan tulajdonosa az I. rendű alperes maradt.

A kölcsönszerződésbe foglalt adásvételi előszerződésre figyelemmel a felperes a Ptk. 208. § (3) bekezdése alapján a bíróságtól kérhette a szerződés létrehozását. Az I. rendű alperes a fellebbezésében hivatkozott arra, hogy ilyen tartalmú kérelmet a felperes az elsőfokú eljárásban nem terjesztett elő, ezért az elsőfokú bíróságnak nem volt jogi lehetősége a szerződés létrehozására.

A Pp. 3. § (1) bekezdése szerint a bíróság a polgári ügyek körében felmerült jogvitát erre irányuló kérelem esetén bírálja el.

A Pp. 3. § (2) bekezdése értelmében a bíróság - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van.

A Pp. 215. §-a kimondja, hogy a döntés nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen.

A Pp. 3. § (2) bekezdésének második mondata azonban azt is előírja, hogy a bíróság a fél által előadott kérelmeket, nyilatkozatokat nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe.

A felperes kereseti kérelme kiterjedt az I. rendű alperes jognyilatkozatának pótlására, az adásvételi szerződés létrejöttének a megállapítására, és a felperes tulajdonjogának bejegyzésére az ingatlan-nyilvántartásba. Az ítélet tábla álláspontja szerint ezek a kereseti kérelmek tartalmuk alapján és összességükben az adásvételi szerződés létrehozására irányuló kereseti kérelemként értékelhetők, ezért nem volt eljárásjogi akadálya annak, hogy a bíróság az előszerződés alapján az adásvételi szerződést a felperes és az I. rendű alperes között létrehozta. Erre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és az adásvételi szerződés létrejöttének a megállapítása helyett létrehozta az adásvételi szerződést a felperes és az I. rendű alperes között.

A felek az előszerződésben az ingatlan vételárát 6.302.794 forintban határozták meg.

A Ptk. 208. § (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a bíróság a szerződést kivételesen az előszerződésben megállapított feltételek módosításával is létrehozhatja, ha azt nemzetgazdasági érdek, vagy a felek különös méltánylást érdemlő érdeke indokolja.

A perben nem merült fel olyan körülmény, ami indokoltá tette volna azt, hogy a bíróság a vételárat az előszerződésben kikötött összegtől eltérően határozza meg. Ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a felperes és az I. rendű alperes között létrehozott adásvételi szerződés tartalma tekintetében is részben megváltoztatta, és a vételárat a felek által az előszerződésben kikötött összeggel egyezően állapította meg.

Az alperes a viszontkeresetében és a fellebbezésében is hivatkozott a kölcsönszerződésbe foglalt adásvételi szerződés uzsorás jellegére, valamint az előszerződésben kikötött szolgáltatások feltűnő értékaránytalanságára.

A Ptk. 202. §-a szerint, ha a szerződő fél a szerződés megkötésekor a másik fél helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki, a szerződés semmis (uzsorás szerződés).

A Ptk. 201. § (2) bekezdése értelmében a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja.

Az ítéltábla hangsúlyozza, hogy a felperes és az I. rendű alperes között az előszerződés megkötésére, tartalmának megállapítására és a szolgáltatások meghatározására nem szokványos ügylet keretében, nem a piaci értékviszonyokra figyelemmel került sor. Az előszerződés megkötésekor ugyanis az I. rendű alperes tulajdonában lévő ingatlant banki kölcsöntartozást biztosító különböző jogok terhelték. Az I. rendű alperes a banki kölcsönt nem tudta visszafizetni, ezért tartania kellett attól, hogy a bank a követelését az ingatlanból elégíti ki, ilyen módon az ingatlan értékesítésére a II. rendű alperes számára rendkívül kedvezőtlen feltételekkel kerül sor. Emiatt az I. rendű alperes érdekelt volt olyan, végső soron az ingatlan tulajdonjogának átruházásával járó szerződés megkötésében, ami az I. rendű alperes számára a bírósági végrehajtásban történő értékesítésnél vagy a bírósági végrehajtáson kívüli kényszerértékesítésnél kedvezőbb feltételeket biztosított. Ilyen módon az I. rendű alperesnek nyomós anyagi érdeke fűződött mind a kölcsönszerződés, mind az adásvételi előszerződés megkötéséhez. Ilyen körülmények mellett nem tekinthető úgy, hogy az előszerződés megkötésére az I. rendű alperes helyzetének a kihasználásával került sor. Ennek a törvényi feltételnek a hiányában pedig a szerződés uzsorás jellege és érvénytelensége nem állapítható meg.

A szerződésben kikötött szolgáltatások feltűnő értékkülönbségére alapított megtámadás esetén nem csupán a szolgáltatások értéke közötti különbséget kell

vizsgálni, hanem a szerződéskötés egyéb körülményeit is. Ebben a körben jelentősége van annak is, hogy a szerződéskötés időpontjában a szerződő feleknek milyen érdeke fűződött ahhoz, hogy a szolgáltatásokat a szerződésben megjelölt értékben határozzák meg. Figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperesnek jelentős anyagi érdeke fűződött ahhoz, hogy a felperessel az adásvételi előszerződést az ott meghatározott - a végrehajtási eljárásban vagy a végrehajtáson kívüli értékesítéssel várhatóan elérhető összegnél magasabb - vételáron kösse meg, az I. rendű alperes nem hivatkozhat alappal az előszerződés érvénytelenségére az abban kikötött szolgáltatások feltűnő értékkülönbsége miatt.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta. Az alpereseket a Pp. 239. §-a szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte másodfokú perköltség megfizetésére, míg a feljegyzett fellebbezési eljárási illeték viseléséről az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

, 2011. december 2.

. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Lente Sándor s. k. előadó bíró, Dr. Csóka István s. k. bíró