

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.21.997/2011/5.

A Fővárosi Ítéltábla a személyesen eljáró felperesnek - a Horváth & Kecskeméti Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Horváth Géza ügyvéd) által képviselt I. rendű és a személyesen eljáró II. rendű alperes ellen **szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb** iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2011. augusztus 31-én meghozott 11.P.20.069/2011/9. számú ítélete ellen az I. rendű alperes 11. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatja, és a keresetet teljes egészében elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 100.000 (százezer) Ft + áfa együttes első- és másodfokú ügyvédi munkadíjból és 96.000 (kilencvenhatezer) Ft lerótt fellebbezési illetékből álló perköltséget.

Az I. rendű alperest mentesíti a kereseti illeték megfizetése alól, melyet az állam visel.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

Keresetében a felperes annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperessel 2006. szeptember 28-án kötött opciós és adásvételi szerződés is érvénytelen színleltége okán, az I. rendű alperes és közöttük valójában kölcsönszerződés jött létre, amely szintén semmis, mert uzsorás (Ptk. 207. § (6) bekezdés, 202. §). Az eredeti állapot helyreállítására már nincs mód, hiszen az I. rendű alperes által kifizetett ingatlant terhelő hitelt nem tudja az I. rendű alperesnek visszafizetni. Ezért az I. rendű alperes és a közöttük létrejött jogviszony rendezéseként az ingatlan 8.000.000 Ft-os értéke és a teljesített 5.500.000 Ft különbözeteként az I. rendű

alperest - tulajdonjoga bejegyzése mellett - 2.500.000 Ft megfizetésére, míg a II. rendű alperest - haszonélvezeti joga törlése mellett - ennek tűrésére kérte kötelezni.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, a II. rendű alperes viszont nem ellenezte a kereset teljesítését.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felek között 2006. szeptember 28-án kelt adásvételi szerződést és opciós szerződést érvényessé nyilvánította. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.600.000 Ft-ot. Megkeresést intézett a Földhivatalhoz, hogy az ítélet jogerőre emelkedését és az I. rendű alperes teljesítésének igazolását követően az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzési kérelmét a bejegyzési kérelem rangsorában teljesítse. A II. rendű alperest ezek tűrésére kötelezte. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 330.000 Ft le nem rótt illetéket.

Ítélete indokolása szerint a perbeli adásvételi és opciós szerződésekkel összefüggésben az EBH2003. 857 számú eseti döntésben megfogalmazott jogi helyzet valósult meg, így a szerződések színleltségére alapított kérelmet alaptalannak ítélte. A felperes nyilatkozata szerint az alapügylet kölcsön volt, és arra is hivatkozott, hogy 2006. szeptember 29-én (helyesen 28-án) az okiratszerkesztő ügyvéd külön okiratban kölcsönszerződést is készített. Ezt azonban az I. rendű alperes és a tanúként meghallgatott ügyvéd is tagadta. A kölcsönszerződés szóban is létrejöhetett, azt pedig az I. rendű alperes saját nyilatkozatával nem tudta alátámasztani, hogy szó sem volt kölcsönügyletről, a 11. számú tárgyalási jegyzőkönyvben rögzített nyilatkozatából is kitűnik, hogy pontosan tisztában volt az ügylet lényegével, tartalmával (kölcsön és azt biztosító adásvétel). A tényállásban rögzített ügyleteknél jól megfigyelhetők az egyes szerződéses konstrukciók, és ezek mindegyike lehetséges és jogszerű ügylet volt. A kölcsönszerződés tekintetében a kölcsön összegét kellett tisztázni. Okirattal igazolt, hogy az ingatlant terhelő 2.317.449 Ft banki kölcsönt az I. rendű alperes fizette ki. Emellett 3.000.000 Ft átadását állította, szemben a felperes 2.000.000 Ft-os állításával. A korábbi ügyleteket és a hasonló ügyletekben követett gyakorlatot elemezve, arra lehetett következtetni, hogy ha 2.000.000 Ft volt a tőke, akkor az ügyleti kamattal együtt visszafizetendő összeg volt 3.000.000 Ft. Ez azonban csak eshetőlegesen valószínűsíthető, így a felperes állítását nem lehetett valónak elfogadni. Az I. rendű alperes állítása viszont összhangban volt az okirat tartalmával, amely szerint a biztosítéki vételár 5.500.000 Ft, hiszen a 3.000.000 Ft levonásával visszamaradó rész nagyságrendileg egyezik a visszafizetett hitel összegével. Mindez azt is jelentette, hogy az I. rendű alperes javára a kölcsön és annak esetleges járulékai megtérültnek tekinthetők, illetve azok fel sem merülhettek, mert az I. rendű alperes 2006. október 18-án, azaz 19 nap múlva már élt is vételi jogával. A kölcsön visszafizetésére nem került sor, ezért az I. rendű alperes a tulajdonjogot megszerezte. Figyelembe kellett venni azonban a Ptk. 255. § (2) bekezdését, a biztosítéki céllal kötött opciós szerződés esetében ugyanis a dolog vételárát a forgalmi értékhez igazodóan kell megállapítani. Ezért érvénytelen az olyan kikötés, amely szerint a hitelező a vagyontárgy tulajdonjogát annak reális értéke figyelmen kívül hagyása mellett a fennálló tartozás fejében, annak összegével azonos

vételáron szerzi meg (Legfelsőbb Bíróság Gfv.IX.30.387/2008/9.). Mindezek alapján a biztosítéki célú opciós, illetve adásvételi szerződés egyaránt érvénytelen, mert a felek az 5.500.000 Ft tartozással egyező összegben határozták meg a vételárat, holott a büntetőeljárásban beszerzett irat (banki értékbecsülés) szerint az ingatlan forgalmi értéke ekkor 7.000.000 Ft volt. Az I. rendű alperes nyújtotta kölcsön összege összesen 5.400.000 Ft volt, és ezt levonva a forgalmi értékből, az I. rendű alperesnek 1.600.000 Ft-ot kell még a felperesnek fizetnie. A felperes helyesen hivatkozott arra, hogy a perbeli esetben az eredeti állapotot nem lehet visszaállítani, hiszen nem képes az I. rendű alperes által kifizetett banki tartozás összegét visszafizetni, így a felperes a dolog tulajdonjogát nem kaphatja vissza, ugyanakkor maga kérte az érvénytelenség kiküszöbölését a különbözet megfizetésével (1/2010. (VI. 28.) PK vélemény). Mindez azt is jelenti, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogát kell bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba. A földhivatali eljárás felfüggesztése miatt elegendő volt e kérelemre utalással rendelkezni a tulajdonjog bejegyzéséről. A felperes a szerződések érvénytelenségére megalapozottan hivatkozott, az pedig más kérdés, hogy az eredeti állapot helyreállíthatóságának hiányában az érvényessé nyilvánításra és elszámolásra került sor. Ezért az I. rendű alperes teljes egészében köteles a le nem rótt illetéket megfizetni, míg felmerült költségeit maga viseli (6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés).

Fellebbezésében az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, illetve másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és másik tanács kijelölésével a bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a Pp. több rendelkezését figyelmen kívül hagyta eljárása során, és a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettségét sem teljesítette, bár a szünetelés folytán megszűnt korábbi perben a 11. sorszámú jegyzőkönyvben tájékoztatást adott a felperesnek arról, hogy a perben mit kell bizonyítani. Erre a tájékoztatásra a kereseti kérelem módosítása és a felperes személyes meghallgatása után került sor. Az elsőfokú bíróság viszont a jelen perben az ügyet nem tárgyalta érdemben, mert a keresetlevél és ellenkérelem ismertetését követően a tárgyaláson személyesen megjelent peres meghallgatását mellőzve a tárgyalást berekesztette, és határozatot hozott. Az ítéletben megállapított tényállás megalapozatlan. Az elsőfokú bíróság a felperes által hivatkozott kölcsönszerződés tekintetében a tényállást nem derítette fel, és ennek folyománya, hogy ítéletében a 2011. augusztus 31-én változatlan tartalommal fenntartott felperesi keresetet pontatlanul rögzítette. A felperes ugyanis azt a határozott kereseti kérelmet terjesztette elő, hogy a bíróság az alperesekkel kötött opciós és adásvételi szerződések semmisségét állapítsa meg a Ptk. 206. § (6) bekezdés alapján. A felperes hivatkozása szerint az opciós és adásvételi szerződés is színlelt szerződés, és kölcsönszerződést leplez, mely szintén semmis, mert a Ptk. 202. § szerint uzsorás. Az elsőfokú bíróság mégis alaposnak ítélte a keresetet, holott a Legfelsőbb Bíróság eseti döntésében megfogalmazott helyzetet látta megvalósultnak, azaz arra az álláspontra helyezkedett, hogy az adásvételi és opciós szerződés nem kölcsönszerződést leplez, hanem a létrejött kölcsönszerződés biztosítékaul szolgál, mely kölcsönszerződés szóban is

létrejöhett. Ily módon azonban az elsőfokú bíróság feltételezésbe bocsátkozott, és a bizonyítás kötelezettségét rá terhelte, amikor azt állapította meg, hogy saját nyilatkozatával nem tudta alátámasztani, hogy szó sem volt kölcsönügyletről. A felperes által hivatkozott kölcsön bizonyíthatatlansága mellett teljes mértékben megalapozatlan az ítélet indokolásának a kölcsön összegének tisztázását követő része, mindamellett hogy a bizonyítási teher tekintetében az elsőfokú bíróság álláspontja ellentmondásos. Tény, hogy a felperesnek nem adott kölcsönt, hanem tőle az ingatlanát megvásárolta, és a vételár 5.500.000 Ft volt. Megalapozatlanul állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a szerződések azért érvénytelenek, mert a vételárat a tartozással egyező összegben határozták meg, holott ekkor az ingatlan forgalmi értéke 7.000.000 Ft volt. Ezzel kapcsolatban azonban a bíróság semmiféle bizonyítást nem folytatott le, a felperes által megjelölt 8.000.000 Ft-os forgalmi érték bizonyítását meg sem kísérelte. Ezt a banki értékbecslés nem bizonyítja, ez csak a periratokból kiragadott adat. Az elsőfokú bíróság figyelmét az is elkerülte, hogy az illetékügyi hatóság az 5.500.000 Ft-os forgalmi értéket elfogadta. Sérelmes a terhére megállapított 330.000 Ft-os illetékfizetési kötelezettség is, mert ez az 5.500.000 Ft 6 %-a, ami viszont nem lehet a pertárgy értéke. Az elsőfokú bíróság a perköltség tekintetében a Pp. 81. § (1) bekezdését is figyelmen kívül hagyta. Az elsőfokú ítélet egyébként is hiányos, mert nem a kereseti kérelem egészéről döntött, a felperes keresete ugyanis 2.500.000 Ft megfizetésére irányult, ehhez képest az elsőfokú bíróság az 1.600.000 Ft-ot meghaladó részében a keresetet nem utasította el. Megalapozatlan a jogalap nélküli gazdagodás bekövetkezésére hivatkozás is, melynek mértékét az elsőfokú bíróság spekulatív módon határozta meg 1.600.000 Ft-ban.

A felperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 228. § (4) bekezdés szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az 1.600.000 forintot meghaladó keresetről hozott része, ezért azt a másodfokú bíróság nem érintette.

Az I. rendű alperes fellebbezése alapos.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállásból (3. oldal 6. bekezdés) a másodfokú bíróság mellőzte annak megállapítását, hogy az I. rendű alperes 3.000.000 Ft-ot kölcsönként adott át a felperesnek, és hogy a vételi jogot alapító és az adásvételi szerződés is a kölcsön biztosítékául szolgált. Az elsőfokú bíróság a tényállást egyebekben helyesen állapította meg, érdemi döntésével azonban a másodfokú bíróság a következő indokok miatt nem értett egyet.

Keresetében a felperes az opciós és adásvételi szerződések és az állítása szerint ugyanekkor kötött kölcsönszerződés semmisségének megállapítását kérte, az előbbi szerződések ugyanis színlelték, és valójában a kölcsönszerződést leplezték, amely viszont uzsorás. Kereseti kérelmében azt is kérte, hogy az I. rendű alperes és közöttük létrejött jogviszonyt a bíróság úgy rendezze, hogy az I. rendű alperes a tulajdonjoga bejegyzése mellett fizessen még neki további 2.500.000 Ft-ot.

Ily módon keresetében a felperes a tulajdonát képező ingatlan átruházására irányuló és az I. rendű alperesnek az ingatlan vételére hatalmasságot biztosító két szerződés, valamint leplezett szerződésként egy kölcsönszerződés létrejöttét állította. A Ptk. 207. § (6) bekezdése szerint azonban a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. A Ptk. e rendelkezése folytán tehát, amennyiben a felperesnek valós lett volna az az állítása, hogy az opciós és az adásvételi szerződést is mindannyian színlelték, és ezekkel a szerzésekkel ténylegesen a megkötött kölcsönszerződést leplezték, akkor az érvénytelenség Ptk. 237. § szerinti bármely jogkövetkezményének alkalmazása mellett is kizárt a kereseti kérelem teljesítése.

A keresetben megjelölt jogalapon ugyanis eleve a leplezett szerződés, tehát a felperes állítása szerinti uzsorás kölcsönszerződés alapján kell megítélni a felperes és az I. rendű alperes jogviszonyát, e szerződés alapul vételével viszont nem lehetséges, hogy a felperes vételár ellenében az I. rendű alperesre tulajdonjogot ruházzon át. A Ptk. 207. § (6) bekezdés alapján ugyanis az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó, illetve az annak megszerzésére hatalmasságot biztosító szerződések egyikéhez sem fűződhetnek a velük elérni kívánt és a Ptk. 198. § (1) bekezdésében rögzített joghatások, és ezekre a szerzésekre - a leplezett szerződés okán - a Ptk. 237. § (2) bekezdése sem alkalmazható. Amennyiben pedig a felperesnek az az állítása is valós lett volna, hogy a kölcsönszerződés valóban uzsorás, akkor a Ptk. 237. § (2) bekezdés második fordulata szerint, vagyis még a kölcsönszerződés érvényessé nyilvánítása mellett is csak az e szerződésben kikötött szolgáltatások tartalmát, azaz a kölcsönszerződés hitelezőjének és adósának egyaránt pénzfizetésre irányuló szerződéses szolgáltatását változtathatja meg a bíróság, kiküszöbölve ezzel a semmisség okát. Mindezekből következik, hogy a felperesnek a megjelölt jogi és ténybeli alapon eleve nem volt teljesíthető az opciós és az adásvételi szerződés érvényessé nyilvánítását és a vételár módosítását, ténylegesen a vételár felemelését célzó kereseti kérelme, és ezért azt a bíróságnak minden bizonyítás nélkül el kellett utasítania.

Az elsőfokú bíróság - ítéletének indokolása szerint - az opciós és az adásvételi szerződések színleltségére, illetve a kölcsönszerződés uzsorás voltára alapított kérelmet nem találta teljesíthetőnek, mert a lefolytatott bizonyítás eredményeként sem a szerződések kölcsönös színlelését, sem a kölcsönszerződés uzsorás tartalmát nem találta bizonyítottnak. Ugyanakkor azt már bizonyítottanak ítélte, hogy a felperes és az I. rendű alperes kölcsönszerződést is kötöttek. Bár - az előzőekben kifejtettek miatt - a kölcsönszerződés létrejöttének ténye a kereset elbírálása szempontjából közömbös volt, hiszen még e tény valósága sem eredményezhette a kereseti kérelem teljesítését, az I. rendű alperes mégis helyesen hivatkozott fellebbezésében arra, hogy e szerződés megkötését a felperes nem bizonyította. Azt is alappal sérelmezte, hogy amennyiben e tény bizonyítását az elsőfokú bíróság a Pp. 163. § (1) bekezdés szerint az érdemi döntés szempontjából lényegesnek ítélte, akkor a Pp. 164. § (1) bekezdés értelmében ennek bizonyítása az e szerződés létrejöttére jogot alapító felperest terhelte. Ezt a tényt pedig a felperes valóban nem bizonyította perben, mert a II. rendű alperessel egyező azt a

tényállítást, hogy ezt a kölcsönszerződést az I. rendű alperessel írásban kötötte meg, sem okirattal, sem egyéb bizonyítási eszközzel nem tudta igazolni, és ezt a szerződéskötéskor jelenlévő, a felperes állítása szerint a kölcsönszerződés okiratát is megszerkesztő ügyvéd korábbi perben tett tanúvallomása is cáfolta.

Az elsőfokú bíróság a kölcsönszerződés megkötésének valós tényére alapítottnak és az opciós, valamint az adásvételi szerződések színleltségére, illetve a kölcsönszerződés uzsorás voltára alapított felperesi kérelem alaptalansága ellenére is helyt adott azonban a keresetnek, mégpedig azon a ténybeli és jogi alapon, hogy a felek ezeket a szerződéseket a kölcsönszerződés biztosítékeként kötötték meg, és a biztosítéki cél miatt ezek a szerződések azért érvénytelenek a Ptk. 255. § (2) bekezdés alapján, mert a kikötött 5.500.000 Ft-os vételár nem az ingatlan 7.000.000 Ft-os forgalmi értékével, hanem a kölcsöntartozás összegével egyezett.

Az elsőfokú bíróság tehát úgy tért el a felperes keresetében megjelölt jogalaptól, hogy az annak eldöntése szempontjából lényeges tényeken túl egy további, a megjelölt jogalap megítélése szempontjából közömbös tényt vett alapul. Az opciós és az adásvételi szerződés színleltségére alapított perben ugyanis a semmisség okának elbírálása szempontjából az ingatlan forgalmi értékének semmilyen jelentősége nem volt, és ezért ennek a ténynek a valóságára a Pp. 163. § (1) bekezdés szerint a bíróság nem rendelhetett el, és nem is folytathatott le bizonyítást. Ez pedig azért lényeges, mert a felperes által megjelölt jogalaptól még a kialakult bírói gyakorlat szerint is csak abban az egyetlen esetben térhet el a bíróság, ha külön erre folytatott bizonyítás nélkül is megállapítható, hogy az érvényesíteni kívántként megjelölt jog ugyan alaptalan, de a felperest a kereseti kérelmében foglaltak más jogalapon valóban megilletik. A jelen perben azonban az elsőfokú bíróság nem ezt tette, és ezért a keresetben megjelölttől eltérő jogalapon hozott döntése mindenképpen jogsértő (Pp. 3. § (2) bekezdés, 121. § (1) bekezdés c) pont).

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét megváltoztatta, és a keresetet teljes egészében elutasította (Pp. 253. § (2) bekezdés).

Az I. rendű alperes fellebbezése alapos volt, ezért a felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése és 86. § (3) bekezdése folytán köteles megfizetni az I. rendű alperesnek az áfával terhelt ügyvédi munkadíjból és a lerótt fellebbezési illetékből álló együttes első- és másodfokú perköltséget. A felperes költségmentessége folytán le nem rótt kereseti illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2012. március 6.

Dr. Hőbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

Dr. Czifra Veronika s.k.
bíró

. Madarász Anna s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül: