

A Pécsi Ítéltábla a dr. Németh Gábor László ügyvéd képviselte **felperes neve** (címe) felperesnek a Balás Ügyvédi Iroda képviselte **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű és **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű alperes ellen a Tolna Megyei Bíróság 6.P.21.029/2010/15. számú ítélete ellen az alperesek 16. sorszáma alatt benyújtott fellebbezése folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek személyenként 30.800 - 30.800,- (harmincezer-nyolcszáz-harmincezer-nyolcszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének részben helyt adott, és az alpereseket személyenként 970.000,- forint és 3.000.000,- forint után 2006. augusztus 24-étől számított kamatai megfizetésére kötelezte. Megállapította, hogy a 2006. április 11-én kelt elismervény szerint a felperes az I. rendű alperesnek kamatmentesen 3.000.000,- forintot adott kölcsön azzal, hogy az összeget legkésőbb 2006. május 11-éig köteles visszafizetni. A kölcsönvevő vállalta azt is, hogy fedezetként felajánlja a tulajdonát képező hrsz.-ú ingatlant amennyiben nem kerül sor a visszafizetésre a határidőig. Hasonló tartalommal jött létre elismervény a felperes és a II. rendű alperes között 2006. április 6-án, a kölcsön összege szintén 3.000.000,- forint volt, a fedezetként felajánlott ingatlan a hrsz.-ú ingatlan volt. 2006. május 25-én a felperes az alperesekkel külön-külön adásvételi szerződéseket kötött a fenti ingatlanokra. Az I. rendű alperessel kötött szerződésben a vételár 5.000.000,- forintban, a II. rendű alperessel kötött szerződésben 3.000.000,- forintban jelölték meg azzal, hogy a szerződés aláírásakor a vételár megfizetése megtörtént. Ugyanezen a napon a felek külön-külön okiratba foglaltan jelzálogjog alapításáról szóló szerződést is kötöttek. Mindkét jelzálogszerződés a felperestől felvett

kölcsöntartozás biztosítékeként készült. A felek 2006. augusztus 23-án mindkét adásvételi szerződés „visszavonásáról” állapodtak meg azzal, hogy a szerződésben foglalt feltételek meghíúsultak, és az ingatlan-nyilvántartásban az eredeti állapot visszaállítását kérik.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felek az adásvételi szerződést a kölcsönszerződés biztosítékeként kötötték meg. Ezt támasztja alá, hogy a felek mindkét ingatlan vonatkozásában jelzálogszerződést is kötöttek, és az adásvételi szerződésekben visszavásárlási jogot kötöttek ki. Rámutatott arra, hogy nem megalapozott az az alperesi érvelés, miszerint az adásvételi szerződések megkötésével - azok visszavonása ellenére - az alperesek a tartozást teljesítették, mert a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossá vált. A felek az adásvételi szerződések visszavonásáról létrejött megállapodás benyújtásakor arról is nyilatkoztak a földhivatalnak, hogy „az eredeti állapot helyreállítását kérik, az eladó tulajdonjogának visszaállítását, a vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmének visszavonása mellett”. Ez a bejelentés megakadályozza azt, hogy a felperes kérhesse a földhivataltól a tulajdonjoga bejegyzését, tulajdonjogot tehát nem szerzett, és az alperesek hozzájárulásának hiányában ez a jövőben is akadályokba ütközik.

Az elsőfokú bíróság vizsgálta azt, hogy az alperesek másodlagos védekezése, a korábban megfizetett 4.060.000,- forint beszámítása helytálló-e, vagy ezt az összeget a felperes az alperesekkel szemben fennálló, e perben nem érvényesített igényeire számolhatja el. A Ptk. 290. és 293. § alapján az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a jogszabály egyéb rendelkezése hiányában a kötelezett teljesítést követő rendelkezése is irányadó a teljes tartozást nem fedező összeg teljesítése esetén. Az alperesek a perben kérték, hogy a 4.060.000,- forint összegű teljesítést a bíróság a 2006. áprilisában átvett kölcsönösszeg teljesítésére számolja el, és e kérelemnek a bíróság helyt adott.

Az ítélet ellen az alperesek jelentettek be fellebbezést. Kérték, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg, a keresetet teljes egészében utasítsa el. Álláspontja szerint a felek között jelenleg is érvényes adásvételi szerződések vannak, mert a felek azokat nem bontották fel. A perben az alperesek elmondták, hogy a tulajdonjogot nem kérik, továbbra is ragaszkodnak az ingatlanok tulajdonjogának átszállásához. A felperes bármikor kérhetné a tulajdonjog bejegyzését. Az érvényes adásvételi szerződések alapján a felperesnek vételár-fizetési kötelezettsége állna fenn, e lejárt pénzkövetelést számították be az alperesek a felperes követelésébe.

A felperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem megalapozott.

A másodfokú bíróság a fellebbezéssel érintett körben egyetért az elsőfokú bíróság ítéletének indokaival. A „szerződés visszavonása” kifejezés a Ptk.-ban nem

szerepel. A felek 2006. augusztus 23-ai szerződési nyilatkozatait a Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint értelmezve (ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett) a nyilatkozatok a szerződés Ptk. 319. § (3) bekezdése szerinti felbontására irányulnak. A felek szándéka az adásvételi szerződés megszüntetése, az eredeti állapot helyreállítása volt. Ebből következően a perben azt kellett eldönteni, hogy az alpereseket kölcsön vagy vételár visszafizetési kötelezettség terheli. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felek az adásvételi szerződéseket a kölcsönszerződés biztosítékeként kötötték meg. Ezt támasztja alá a jelzálogszerződések megkötésének ténye is. A felek szándéka - melyet a másodfokú tárgyaláson az alperesi képviselő nyilatkozata is megerősített - az volt, hogy a felperes választhasson, hogy a jelzálogszerződés alapján érvényesít igényt, azaz a pénzköveteléssel lép fel, vagy az adásvételi szerződés alapján tulajdonjogának bejegyzésével az ingatlanokat megszerzi. A felperes a pénzkövetelést választotta, a felek jogviszonyára ezért a kölcsönszerződések irányadók.

Az adásvételi szerződések felbontására tekintettel az alperesek nem hivatkozhattak alappal arra, hogy a felperessel szemben a kölcsönszerződésekből eredő tartozásukat az ingatlan tulajdonjogának átruházásával kiegyenlítették, és arra sem, hogy a felperes felé fennálló vételár-követelésük - bírósági eljárás során tett nyilatkozattal történt. -beszámításával a felperes kölcsönszerződésből eredő követelésük megszűnt. Az adásvételi szerződés felbontásából eredő elszámolás pedig e pernek nem volt tárgya.

A fenti indokokra figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, és az eredménytelenül fellebbező alpereseket a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíj megfizetésére.

P é c s, 2012. április 11.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Zóka Ferenc s.k. előadó bíró, Dr. Gyöngyösiné Dr. Antók Éva s.k. bíró