

A Győri Ítéltábla dr.Haller Zoltán ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek dr.Fazekas Ildikó ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Tatabányai Törvényszék előtt folyamatba tett perében Tatabányán, 2012.évi március hó 19.napján 15.P.20.066/2010/47.szám alatt hozott ítélet ellen az I-II.r. felperesek részéről 49.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelesek a felperesek egyetemlegesen megfizetni az alperesnek 15 napon belül 127.000 (egyszázhuszonhétezer) forint másodfokú perköltséget.

A feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a felperesek módosított keresetét elutasította. Egyben kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperes részére 500.000 forint + ÁFA ügyvédi munkadíjat, valamint 325.000 forint + ÁFA költségtérítést. Megállapította, hogy a 600.000 forint le nem rótt eljárási illeték, valamint a 207.000 forint költség az állam terhén marad. Megkeresni rendelte az **"Helység"1-i** Körzeti Földhivatalt, hogy az **helység 1-i** ... és ahrsz. alatt felvett ingatlanok vonatkozásában a perfeljegyzés tényét törölje.

Ítéletének jogi indokolása szerint a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján nem találta bizonyítottnak, hogy a peres felek között 2006.március 21. és 2006.március 28. napján kelt adásvételi szerződés színlent, és ez egy kölcsönszerződést leplez. Ennek ellentmond az a tény, hogy 2006.február 1.napján írásban kölcsönszerződést kötöttek a peres felek, majd ezután került csak sor az adásvételi szerződések megkötésére.

Ugyanakkor a felperesek a tárgyaláson történt személyes meghallgatásuk során több egymásnak ellentmondó nyilatkozatot is tettek az ingatlanok adásvételével kapcsolatban. A kihallgatott tanúk vallomása is azt igazolja, hogy a felperesek szándéka az ingatlanok eladására irányult, amelyekért a szerződésben rögzített vételárat megkapták.

Az elsőfokú bíróság nem találta alaposnak a felpereseknek a szerződések jó erkölcsbe ütköző voltára történő hivatkozását sem.

A vételár követelés az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem befolyásolja a szerződés érvényességét, a hiányzó vételár megfizetése iránti keresetet a per utolsó tárgyalásán terjesztettek csak elő a felperesek.

Ugyanakkor a felperesek nem bizonyították azt a tényt, hogy a vételár nem került kifizetésre.

A két szerződés vonatkozásában a Ptk.201.§./1/ bekezdésében meghatározott feltűnő értékaránytalanság sem áll fenn.

A bíróság által a kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleménye szerint a perbeli ingatlanok vételára az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában 7.040.000 forint, illetve 4.790.000 forint volt. Az adásvételi szerződésben megjelölt 4.000.000, illetve 6.000.000 forint vételár és a szakértő által megállapított érték közötti különbség nem tekinthető feltűnően nagyknak.

A felperesek nem bizonyították, hogy őket az alperes, vagy az okiratot szerkesztő ügyvéd által tanúsított aktív, vagy passzív magatartás következtében a szerződés valamely lényeges kérdésében tévedtek volna.

Az ítélet ellen az I. és II.r. felperesek fellebbezést nyújtottak be, melyben elsődlegesen kérték az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereseti kérelmüknek történő teljes helyt adást.

Másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására történő utasítását kérték. Igényt tartottak a másodfokú perköltség megfizetésére is.

Fellebbezésük indokolása szerint az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlan, a tényállást a bíróság helytelenül állapította meg, a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helytelen jogi következtetést vont le.

A Pf.4.sorszám alatt benyújtott beadványokban kérték a másodfokú tárgyalás felfüggesztését a Pp.152.§./1/ bekezdése alapján.

Ezzel kapcsolatban előadták, hogy a ... Megyei Rendőr-főkapitányság Bűnügyi Igazgatóság Bűnügyi Osztály Életvédelmi Alosztályán ...szám alatt jelen per alperese ellen büntető eljárás volt folyamatban, melyben az I.r. felperest is meghallgatták tanúként.

Ugyanakkor 2012.augusztus 9.napján kelt levelében szintén a fenti megyei rendőr-főkapitányság gazdaságvédelmi osztálya arról tájékoztatta a felperesi jogi képviselőt, hogy az alperessel szemben nyomozás folyik, jelentős kárt okozó csalás büntette és más bűncselekmények gyanúja miatt. Felhívták a felpereseket, hogy a nyomozás eredményes befejezése érdekében tájékoztassa őket az általuk ismert sértettekről.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására és a felperesek perköltségben való marasztalására irányult.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú ítéletben megállapított tényállás megfelel a lefolytatott bizonyítási eljárásnak, a becsatolt okiratoknak és tanúvallomásoknak. A bíróság döntése kiterjed a perben érvényesített valamennyi - a felperesek által többször módosított - kereseti kérelemre.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az adásvételi szerződések nem tekinthetők színleltnek, mivel az alperes szándéka az ingatlanok megvásárlása volt, melyet a lefolytatott bizonyítási eljárás is alátámasztott.

A 2010.október 4-i tárgyaláson mindkét felperes elismerte, hogy az ő szándékuk valójában az ingatlanok eladására irányult, így fel sem merülhet, hogy a felek színlelt szerződést kötöttek volna.

Alaptalan a felpereseknek a szerződések jó erkölcsbe való ütközésére történő hivatkozása is. Az esetben, ha az eladó nem kapja meg az adásvételi szerződésben szereplő vételárat, nem jóerkölcsbe való ütközés alapján kérheti a vételár megfizetését, hanem a Ptk.201.§./1/ bekezdése szerint.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a teljes bizonyító erejű magánokiratokkal és "A" ügyvéd vallomásával szemben a felperesek nem bizonyították, hogy a szerződésekben meghatározott vételárat nem kapták meg.

A feltűnő értékaránytalanságra alapított keresetük is megalapozatlan. Az elsőfokú bíróság által kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleménye nem igazolta a felperesek állítását, hogy az adásvételi szerződésekben szereplő vételárak jelentősen eltérnének az ingatlanok valós forgalmi értékétől.

Alaptalan a felperesek azon állítása, hogy a szerződéseket készítő ügyvéd megtévesztette őket a szerződések aláírásakor, illetve a szerződések uzsorás jellegére való hivatkozásuk is. Ezekre vonatkozóan a felperesek bizonyítást nem tudtak felajánlani.

Az I-II.r. felperesek fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

A módosított fellebbezésben felhozott érvekre figyelemmel az ítélőtábla elsődlegesen azt bírálta el, hogy a tárgyalás felfüggesztésére a felperesek által hivatkozott Pp.152.§./1/ bekezdése alapján van-e jogi lehetőség.

A Pp.152.§./1/ bekezdése szerint, ha a per eldöntése olyan előzetes kérdés elbírálásától függ, amelynek tárgyában az eljárás büntető bírói vagy államigazgatási hatáskörbe tartozik, a bíróság a per tárgyalását ennek az eljárásnak jogerős befejezéséig felfüggesztheti.

A tárgyalás felfüggesztésére általában akkor kerül sor, ha a per eldöntése valamely prejudikális jellegű (a perben meghozandó határozat tartalmára kiható) előzetes kérdés elbírálásától függ. A tárgyalás felfüggesztésének eseteit a törvény a bíróságra nézve részben imperatív (kötelező), részben fakultatív (megengedő) módon szabályozza.

A felperesek által hivatkozott, az alperes ellen folyamatban lévő büntető eljárás a felfüggesztés fakultatív módja, tehát nem kötelező.

Töretlen a bírói gyakorlat abban, hogy célszerűségi szempontok a tárgyalás felfüggesztéséhez nem vezethetnek.

A felperesek által a Pf.4.sorszámú iratukhoz F/2 alatt becsatolt levél tartalma alapján nem állapítható meg, hogy jelen per tárgyát képező két adásvételi szerződés a büntető eljárás tárgyát képezi-e vagy sem, és a büntető eljárás tárgya összefügg-e jelen per tárgyával.

Mindezen indokok alapján az ítélőtábla a felperesek tárgyalás felfüggesztése iránti kérelmét alaptalannak találta és a másodfokú per tárgyalását nem függesztette fel.

Az ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a felperesek által hat különböző jogcímen előterjesztett módosított kereset vonatkozásában a bizonyítási eljárást teljes körűen lefolytatta, és a bizonyítékokat a Pp.206.§-ában foglalt elveknek megfelelően okszerűen értékelve megalapozott tényállást állapított meg, az ebből levont jogi következtetése is helytálló. Az ítéltábla érdemben mindenben osztotta az elsőfokú bíróság megalapozott jogi álláspontját és az ítélet indokolásában foglaltakat. A fellebbezésben felhozottakra figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a 2006.március 21. és a 2006. március 28.napján kelt adásvételi szerződések vonatkozásában az I-II.r. felperesek a Pp.164.§./1/ bekezdése alapján őket terhelő bizonyítási kötelezettségüknek a bíróság tájékoztatása ellenére nem tettek eleget. Így nem tudták azt hitelt érdemlően ítéleti bizonyossággal igazolni, hogy a két adásvételi szerződés színlelt és az ténylegesen kölcsönszerződést takar. Azt sem igazolták, hogy hiányzott az ingatlan adásvételére vonatkozó szerződéskötési akaratuk.

Az I.r. felperes a 15.sorszámú jegyzőkönyv 4.oldal 2-3.bekezdésében akként nyilatkozott „úgy emlékszem, hogy 13 millió forintban egyeztünk meg a két ingatlan vételárát illetően”. Ezen nyilatkozata is azt igazolja, hogy a két ingatlant értékesíteni akarták, a szerződéskötési akaratuk fennállott. Az egyoldalú színlelés pedig az adásvételi szerződés érvényességét nem érinti.

Helyes az elsőfokú bíróságnak a két szerződés uzsorás jellegével kapcsolatos jogi álláspontja is.

A szerződés uzsorás jellegének megállapításához objektív és szubjektív feltételek együttes megléte szükséges. Az uzsorás szerződés objektív feltétele, hogy a szerződés megkötésekor a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnő aránytalanság áll fenn, szubjektív feltétele, hogy egyfelől a sérelmet szenvedett gazdasági helyzete hátrányos legyen, másfelől pedig, az ellenérdekű fél a másik fél helyzetének kellő mélységű ismeretében, ennek kihasználásával tudatos, rosszhiszemű, család magatartással jusson kirívóan aránytalan előnyhöz, amely őt nem illeti meg. (BDT.2004/496., BH.2001/542.)

A feltételek fennállását a Pp.164.§./1/ bekezdése szerint az arra jogot alapító félnek kell hitelt érdemlően bizonyítani. A felsorolt feltételek konjunktívak, ha közülük bármelyik hiányzik, az uzsora nem állapítható meg.

A peradatok alapján megállapítható, hogy az uzsora objektív és szubjektív feltételei a 2 szerződés megkötésekor hiányoztak. A felperesek azt nem tudták hitelt érdemlően bizonyítani, hogy az alperes az ő szorult nehéz anyagi helyzetükről tudomással bírt. Ugyanakkor a beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában 7.040.000 forintra, illetve 4.790.000 forintra értékelte a két ingatlant. Így a 6.000.000 forint, illetve a 4.000.000 forint kikötött vételárhoz képest feltűnően aránytalan előny nem állapítható meg.

Helyesen jutott arra az álláspontra az elsőfokú bíróság, hogy az adásvételi szerződések nem ütköznek a Ptk.200.§./2/ bekezdésébe sem. A szerződés érvényességét ugyanis a vételár meg nem fizetése nem érinti, ez esetben a szerződés teljesítését lehet kérni.

Megalapozott az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontja is, hogy a két adásvételi szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság nem áll fenn, figyelemmel a beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményben meghatározott 7.040.000 forint, illetve 4.790.000 forint vételárra.

A felperesek a megtévesztésre alapított keresetük vonatkozásában sem tettek eleget kioktatás ellenére sem a Pp.164.§./1/ bekezdése szerint őket terhelő bizonyítási kötelezettségüknek.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§./2/ bekezdése alapján helybenhagyta.

Az ítéltábla a Pp.78.§./1/ bekezdése szerint kötelezte a teljes egészében pervesztes I-II.r. felpereseket az alperes részére másodfokú perköltség megfizetésére. Ennek összegét a 32/2003/VIII.22./IM. rendelet 3.§./5/ bekezdése alapján állapította meg.

A peres eljárásban az I-II.r. felperesek teljes személyes költségmentességben részesültek, így a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket a már hivatkozott Pp.78.§./1/ bekezdése és a 6/1986/VI.26./IM. rendelet 13.§./1/ bekezdése és 14.§-a értelmében az állam viseli.

Győr, 2012.évi augusztus hó 30. napján

Dr.Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr.Szalay Róbert sk.
bíró