

A Pécsi Ítéltábla a Czeglédy, Kollár, Tüske Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - Dessewffy, Dávid és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen kölcsöntartozás megfizetése iránt indított perében a Kaposvári Törvényszék 2012. február 28. napján kelt 21.P.20.748/2010/62. számú ítélete ellen az alperes 63., 66. és a felperes 64. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja, az alperest terhelő marasztalás összegét 158.970 Euróra és annak az elsőfokú ítéletben meghatározott kamataira leszállítja, a keresetet pedig ezt meghaladóan tekinti elutasítottnak.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a felperesnek 500.000 (ötszázezer) forint + ÁFA másodfokú perkölséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes és az alperes ügyvezetője ... állampolgárok, a magyar nyelvet nem ismerik. Az alperes B környéki ingatlanfejlesztéssel foglalkozik. Egy lakást értékesített a felperesnek, majd a b 0000/2. helyrajzi számú ingatlan építés alatt lévő, 35 lakásból és üzlethelyiségből álló épület egyik lakását is megvásárlásra kínálta a felperesnek. Ennek tárgyában a felek között tárgyalások kezdődtek, amelynek eredményeként kitöltötték és aláírták az alperes jogi képviselője által készített adásvételi előszerződési blanketta angol nyelvű változatát. Ennek tartalma szerint az adásvételi szerződés megkötésére a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésétől számított 30 napos, de legfeljebb 2004. április 30-ig terjedő határidővel vállaltak kölcsönösen kötelezettséget. Az ingatlan elkészülte után a használatbavételi engedély 2004. július 30-án emelkedett jogerőre. Az ingatlan társasház alapítására 2009. október 14-én került sor. Az adásvételi előszerződésbe kézzel beírt vételár 166.000 Euró. A

felperes az adásvételi előszerződés aláírásának a napján átutalt az alperesnek 15.000 Eurót vételárelőlegként. Utóbb azonban a felek között vita alakult ki arról, hogy a 166.000 Euró magába foglalja-e az ÁFÁ-t vagy a felperesnek még azt is meg kell külön fizetnie. A vita ellenére a felperes 2005. szeptember 9-én apartman vásárlás címén 150.000 Eurót utalt az alperes bankszámlájára. Adásvétel hiányában viszont ez az átutalás nem volt könyvelhető az alperesnél. Ezért az alperes kezdeményezésére 2005. szeptember 7-ére keltezett kölcsönszerződést írtak alá a felek, amely szerint a felperes 2003. szeptember 3-án már 15.000 Euró kölcsönt nyújtott az alperesnek és e szerződés aláírásával további 150.000 Euró kölcsönt. Az alperes kötelezettséget vállalt e kölcsön összegének kamatmentes visszafizetésére 2006. március 1. napjáig. Ennek fedezetéül felajánlotta az adásvételi előszerződéssel érintett b 0000/2/A/00. helyrajzi számú, 78,77 négyzetméter alapterületű másfél szobás öröklakást és a b 0000/2. helyrajzi számú ingatlan 318/10.000 eszmei hányadát. 2006. februárjában a felek a kölcsön visszafizetésének határidejét 2006. október 15-re módosították. 2006. őszén az alperes ügyvezetője időpontot egyeztetett az alperes jogi képviselőjével, tájékoztatva őt arról, hogy adásvételi szerződést kívánnak kötni a felperessel. Ettől eltérően együttesen megjelenve az ügyvéd előtt mindketten úgy nyilatkoztak, hogy a korábbi kölcsönszerződésüket kívánják csupán módosítani a kölcsön visszafizetésének a határideje tekintetében 2007. április 1-jére. Ennek aláírásával együtt a felperes és az alperes ügyvezetője egy ügyvédi tényvázlatot is aláírtak. Ennek tartalma szerint amennyiben a 165.000 Euró kölcsönt az alperes nem tudja visszafizetni a felperesnek és újabb haladékot sem kap tőle ennek teljesítésére, az alperes a felperes tulajdonába adja a kölcsön fejében a fenti öröklakást. A tényvázlat szerint amennyiben nincs lehetőség a kölcsön visszafizetésére, a felek adásvételi szerződést kötnek egymással ennek tárgyában bruttó 165.000 Euró vételáron, amelybe beszámítják a felperes ugyanilyen összegű kölcsönkövetelését. A felek megállapodtak abban is, hogy amennyiben a kölcsön visszafizetésének hiányában sem kötnek egymással adásvételi szerződést, az ingatlanra a felperes javára jelzálogjogot jegyeztetnek be, amihez az alperes hozzájárul. Az alperes a 165.000 Eurót 2007. április 1-jéig sem fizette vissza a felperesnek, ugyanakkor ahelyett, hogy akár az ingatlan adásvételi szerződést, akár a jelzálogjogot alapító szerződést megkötötték volna a peres felek, ismét vita bontakozott ki közöttük arról, hogy a 165.000 Euró összeg bruttó vagy nettó vételár-e. Az alperes 2005. október 26. és 2006. augusztus 11. között kilenc alkalommal utalt a felperesnek 603 Eurót, majd 2007. május 9-én is utalt még 603 Eurót. Ezt követően a M Kft. utalt a felperesnek tíz alkalommal 603 Eurót, egy ízben 1.206 Eurót, további egy ízben 1.146 Eurót az alperes nevében megjegyzéssel.

A felperes a keresetében elsődlegesen 165.000 Euró és 2007. április 1. napjától járó LIBOR kamat megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Másodlagosan ugyanezen összeg forint egyenértékének és kamatának megfizetésére kérte őt kötelezni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Viszontkeresetet terjesztett elő a kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítása iránt színleltség címén, arra

hivatkozással, hogy annak aláírását csak könyvelési szempont indokolta, a felek akarata nem irányult valójában kölcsönügylet létrehozására. Kérte annak megállapítását is, hogy a 2006. november 2. keltezésű ügyvédi tényvázlat tartalmilag adásvételi előszerződés, s ez alapján kérte az adásvételi szerződés bíróság általi létrehozását 165.000 forint bruttó vételáron. Másodlagosan a 2003. szeptember 3-i előszerződés alapján kérte az adásvételi szerződés létrehozását. 22.000 Euró erejéig beszámítási kifogást is előterjesztett, arra hivatkozva, hogy a per tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban ilyen összegű bérleti díjat fizetett a felperesnek.

A felperes viszontkereseti ellenkérelme a viszontkereset elutasítására irányult. Azzal védekezett, hogy a megállapítás Pp.123.§-ába foglalt feltételei nem állnak fenn, és állította azt is, hogy a felek tényleges ügyleti akarata kölcsönszerződés megkötésére irányult. Az adásvételi szerződés bíróság általi létrehozása esetére kérte a vételár módosítását a Ptk.241.§-a alapján. Vitatta, hogy 2006. november 2-án adásvételi előszerződés jött volna létre, de arra az esetre, ha a bíróság ezt mégis megállapítaná, azt kifogás útján megtámadta a Ptk.210.§ (2) és (3) bekezdése alapján jogi tévedés és közös téves feltevés címén, valamint a Ptk.201.§ (2) bekezdése alapján feltűnő értékaránytalanság címén, állítva, hogy az ingatlan valós forgalmi értéke csak 90.000 Euró. A megtámadási kifogásának alaptalansága esetére a Ptk.300.§ (1)-(2) bekezdéseire hivatkozással a szerződéstől való elállását jelentette be érdekmúlás címén. A beszámítási kifogás elutasítását azért kérte, mert annak részösszegei egyrészt nem a perbeli ügyletthez kapcsolódtak állítása szerint, másrészt arra hivatkozott, hogy egy részüket nem az alperes utalta.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével kötelezte az alperest 165.000 Euró és 2007. április 1-jétől számított EUR LIBOR kamatai megfizetésére, ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet is elutasította. Kötelezte a felperest 4.900.000 forint perköltség megfizetésére a felperes részére. Megállapította, hogy a peres felek között 2003. szeptember 3-án ingatlan adásvételi előszerződés jött létre, amely alapján a felperes 15.000 Euró vételárelőleget, majd 150.000 Eurót utalt a felperesnek, utóbb azonban az adásvételi szerződés megkötése helyett kölcsönszerződést kötöttek a felek 2005. szeptember 7-re dátumozva, amit aztán két ízben is módosítottak. Tekintettel arra, hogy a felperes a keresetét erre a szerződésre alapította, ami alapján az alperesnek teljesítésre irányuló igénye nincs és nem is lehet, az ennek érvénytelenségének a megállapítására irányuló viszontkeresetet a Pp.123.§-a alapján érdemben elbírálhatónak, az érdemi vizsgálatának eredményeként viszont alaptalannak találta. A bizonyítás adatainak értékelésével ugyanis arra a következtetésre jutott, hogy az eredeti kölcsönszerződést a felek azért kötötték, mert a vételárban vita volt közöttük és az ennek részeként a felperes által már átutalt összegeket a könyvelhetőségük érdekében kölcsönnek minősítették, ekként kezelték a későbbi szerződésmódosítások alkalmával is.

Rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy nincs akadálya a más opción átadott pénzösszeg jogcíme megváltoztatásának, ezért a kölcsönszerződést a Ptk.205.§ (1), 207.§ (1) és (6) bekezdése alkalmazásával valósnak találva a színleltségének a

megállapítására irányuló viszontkeresetet elutasította. A viszontkereset egyéb részét azért utasította el, mert bár a 2006. november 2-i tényvázlatot tartalmában adásvételi előszerződésnek minősítette, a lefolytatott bizonyítás eredményeként arra a következtetésre jutott, hogy annak alapján érvényes adásvételi szerződést nem hozhat létre a bíróság. Megállapította, hogy a tényvázlat aláírásával a felek feltételeken vállaltak kötelezettséget az adásvételi szerződés megkötésére abban az esetben, ha az alperes határidőben nem teljesíti a kölcsönszerződésből fakadó kötelezettségét. E kölcsönösen egybehangzó jognyilatkozat megtételekor egyik fél sem volt tévedésben, viszont 2006. november 2-án az ingatlan valós forgalmi értéke 25.500.000 forint, a 165.000 Euró MNB középárfolyamon számított forint egyenértéke pedig 42.807.600 forint volt. A két érték között mutatkozó 17.307.600 forint különbség pedig olyan feltűnően nagy, mintegy 68 %-os értéktöbblet, ami a Ptk.201.§ (2) bekezdése alapján a szerződés érvénytelenségét eredményezi sikeres megtámadás esetén. A felperes ezt az igényét a perben kifogás útján érvényesítette, ezért a 2/2010. (VII.28.) PK vélemény 9/a. pontja értelmében a viszontkereset elutasításán kívül más jogkövetkezmény levonására nincs mód. Ugyanezen okból a 2003. szeptember 3-i előszerződés alapján sem lenne lehetőség a szerződés létrehozására, ha egyébként az arra alapított igény nem évült volna el.

Nem találta alaposnak a felperes megtámadási kifogásával szemben a Ptk.236.§ (4) bekezdésére alapított alperesi védekezést, mert a megtámadás joga e jogszabály alapján csak akkor szűnik meg, ha a szerződés miatt sérelmet szenvedő fél a szerződést a megtámadási jogának tudatában erősíti meg, olyan bizonyítási adat viszont nem volt, hogy a felperes 2006. november 2-án akár a feltűnően nagy értékkülönbségről, akár a megtámadási jogáról tudomással bírt volna. A Ptk.241.§-ának az alkalmazására sem látott lehetőséget az elsőfokú bíróság, rámutatva, hogy erre csak tartós jogviszonyok esetében kerülhet sor, az adásvétel ellenben nem ilyen. A megtámadási kifogás eredményességére tekintettel a szerződéstől való elállás feltételeit már nem vizsgálta meg érdemben.

A viszontkereset elutasítására tekintettel a Ptk.523.§ (1) bekezdése, 231.§ (1) bekezdése, 298.§ a) pontja és 301.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a kölcsönszerződésből fakadó kötelezettsége teljesítésére. Az ezzel szemben előterjesztett beszámítási kifogást alaptalannak találta, mert figyelemmel arra, hogy a felperesnek más ingatlantulajdona és erre vonatkozó bérleti szerződése is volt, a bizonyítás adatai alapján nem találta megállapíthatónak, hogy a hivatkozott pénzáttalásokra mely ingatlannal kapcsolatban, milyen jogcímen került sor, az alperes pedig a más által utalt összegre vonatkozóan engedményezési szerződést nem csatolt, így annak beszámítására nem jogosult. A pertárgy értékét mind a kereset, mind a viszontkereset tekintetében egyenként 42.807.600 forintban határozta meg és a pereszes alperest kötelezte a felperes javára 900.000 forint illeték és az ügyvédi munkadíj megfizetésére a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján.

Az elsőfokú ítélettel szemben mindkét fél fellebbezett.

A felperes fellebbezése csak az elsőfokú ítélet indokolásának részbeni megváltoztatására irányult. Vitatta, hogy a 2006. november 2-i tényvázlat a 2003. szeptember 3-i adásvételi előszerződés megerősítésének volna tekinthető, mert álláspontja szerint a 2003-as előszerződés az abban foglalt teljesítési határidő eredménytelen elteltével már korábban megszűnt a Ptk.228.§ (2) és 229.§ (3) bekezdése alapján, nem létező szerződést pedig megerősíteni sem lehet. Vitatta, hogy a 2006. november 2-i tényvázlat tartalmában adásvételi előszerződés lenne, mert álláspontja szerint szerződéskötésre vonatkozó kölcsönös kötelezettségvállalás helyett csupán a felperes számára biztosít választási lehetőséget adásvételi szerződés megkötésére vagy jelzálogjog bejegyeztetésére abban az esetben, ha a kölcsön visszafizetésére nem kerül sor. Logikailag is ellentmondásosnak találta, hogy ugyanazon a napon érvényes kölcsönszerződés és adásvételi előszerződés is létrejött volna.

Az alperes fellebbezése az elsőfokú ítélet megváltoztatására, a kereset elutasítására és a viszontkereset teljesítésére irányult. Vitatta, hogy a felperes az előszerződéssel szemben megtámadási kifogást érvényesíthetne, mert álláspontja szerint a 2/2010. (VII.28.) PK vélemény 9/a. pontja értelmében ilyen jogot egy perben csak alperesi pozícióban lehet gyakorolni, felperesi oldalon nem. A kifogás az eredményessége esetén is legfeljebb a viszontkereset elutasítására vezethetne, de az alperes keresetben való marasztalására nem. Hivatkozott a felperes jogi képviselőjének alpereshez intézett 2009. október 12-én kelt elektronikus levelére, amelyben álláspontja szerint a felperes a szerződést a megtámadási határidő megnyílta után írásban megerősítette, ezzel pedig a megtámadási jogát elvesztette. Ennek alátámasztásaként hivatkozott a BH1992/635. számú eseti döntésben kifejtett jogelvekre. Előadta azt az álláspontját, hogy a megtámadási kifogás érvényesítésére a felperesnek azért sincs lehetősége, mert a Ptk.236.§ (3) bekezdéséből következően ez csak a szerződésből eredő követeléssel szemben tehető meg. Az alperes pedig csak adásvételi szerződés létrehozását kéri a bíróságtól, de az előszerződésből fakadó követelést nem érvényesít. Álláspontja szerint a 2006. november 2-i előszerződésre figyelemmel akkor sem teljesíthető a kereset, ha a szerződést nem hozza létre a bíróság, mert az előszerződés szerint a kölcsön visszafizetésének hiányában a felperes a kölcsön visszakövetelésére nem jogosult, csak az ingatlan megvásárlására. Fenntartotta a beszámítási kifogását is. Utalt arra, hogy álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévedett a feltűnően nagy értékkülönbség vizsgálatánál abban, hogy az adásvételi szerződés a vételárat bruttó 165.000 Euróban, a szakértői vélemény pedig a forgalmi értéket nettó összegben határozta meg és a bíróság bruttó összeget vetett össze nettó összeggel, míg az azonos ÁFA tartalmú összegek összevetése csak 25 %-os értékkülönbséget eredményezne, ha pedig figyelembe venné a bíróság az alperes és az érdekkörébe tartozó M Kft. által időközben átutalt 22.000 Eurót is, az értékkülönbség csak 20 % lenne, ami nem alapozza meg a megtámadási kifogást.

A peres felek fellebbezési ellenkérelmei az ellenfél fellebbezésével érintett részében az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányultak.

A felperes fellebbezése alaptalan, az alperes fellebbezése részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg a bizonyítékok okszerű mérlegelésével, a helyesen megállapított tényekből helyes jogi következtetések levonásával hozta meg a döntését is túlnyomó részben. A beszámítási kifogás tekintetében a másodfokú bíróság álláspontja eltér az elsőfokú bíróság álláspontjától. A bizonyítás adataiból a másodfokú bíróság a 3/A/6., 18/A/7. alatt csatolt iratok tartalma, valamint a felperes személyes tényelőadása alapján tényként állapítja meg az alperes által keresetindítást megelőzően felperesnek átutalt 603 Eurós pénzüsszegek, valamint a M Kft. által átutalt pénzüsszegeknek a kereset tárgyává tett ingatlannal való összefüggését. Ebből pedig tekintettel arra, hogy a felperes a perben nem bizonyította az összegek kamatjellegét (a szerződés sem szólt kamatfizetési kötelezettségről), a bíróság tőketörlesztésben számolta el azt az összeget, amely az alperes kölcsöntörlesztési kötelezettségének esedékességét megelőzően került a részéről megfizetésre. A tíz átutalásból egy átutalás esik az esedékességi idő bekövetkezése utánra, ez azonban az esedékességhez időben olyan közel esik, hogy a bíróság a számítás eredményének csekély eltérésére tekintettel szükségtelennek találta ennek az egy tételnek a vonatkozásában a Ptk.293.§ alkalmazását. Az egyéb, M Kft. által átutalt összegeket azonban a másodfokú bíróság nem számította le az alperes tőketartozásából, tekintettel arra, hogy ezek tekintetében az elsőfokú bíróság álláspontjával azonos véleménye szerint a jogutódi minőségét az alperes a perben nem igazolta.

A fellebbezésekben foglaltakra figyelemmel a következőkre utal még a másodfokú bíróság.

Az elsőfokú ítélet indokolásában nincs szó arról, hogy a 2006. november 2-i tényvázlat tartalmilag a 2003. szeptember 3-i előszerződés megerősítése lenne. Ebből az előszerződésből fennálló kötelezettséggel és joggal nem terhelte meg, illetve ruházta fel a feleket az elsőfokú bíróság. A 2006. november 2-i tényvázlat tartalmát pedig helyesen minősítette feltételes adásvételi előszerződésnek. Ennek szövege a következő: „Amennyiben nincsen lehetőség a kölcsön visszafizetésére, akkor a felek adásvételi szerződést kötnek egymással.” Később szerepel az, hogy „amennyiben a kölcsön visszafizetésére nem kerül sor és a felek akként határoznak közös megegyezéssel, hogy nem kötnek egymással adásvételi szerződést a fenti ingatlanra, a felperes jelzálogjogot kap arra.” Vagyis nem a felperes szabad választási lehetősége volt az adásvételi vagy jelzálogszerződés megkötése, hanem kölcsönös kötelezettségvállalás volt az adásvételi szerződés megkötésére, és csak arra az esetre terjed ki a jelzálogjog létrehozásának a lehetősége, ha a felek közös megegyezéssel tekintenek el az adásvételi szerződés megkötésétől. Erre vonatkozó közös megállapodásuk viszont nem volt. A kölcsönszerződés és az adásvételi előszerződés logikailag sem zárták ki egymást.

A 2/2010. (VII.28.) PK vélemény 9/a. pontja nem zárja ki, hogy a felperes a viszontkeresettel szemben megtámadási kifogást érvényesítsen. A viszontkereset az alperes védekezésének egyik eszköze, az alperes keresete a felperes ellen. A

Pp.147.§ (4) bekezdése alapján viszontkereset esetén a felperes ellenkérelmére a 139.§-nak az alperes ellenkérelmét szabályozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. A felperes az alperes viszontkeresetével szemben mindazon védekezési lehetőségekre jogosult, amire alperesként azonos tartalmú keresettel szemben lehetősége lenne. Védekezési jogai nem csorbulhatnak csak azért, mert az alperes a vele szembeni igényét viszontkereset formájában és nem külön perben előterjesztett keresettel érvényesíti.

Az elsőfokú bíróság nem a megtámadási kifogás eredményessége miatt marasztalta az alperest, hanem a kölcsönszerződésből fakadó kötelezettségére tekintettel. Az alperes véleményével egyezően a kifogás alapossága csak a viszontkereset elutasítását eredményezte. A fellebbezésben is hivatkozott elektronikus levél nem eredményezte a megtámadási jog elvesztését. Az alperes által hivatkozott eseti döntést követően rögzült és egyöntetű bírói gyakorlat szerint a szerződést megerősítő nyilatkozat akkor értékelhető a megtámadási jogot megszüntető jognyilatkozatként, ha abból kitűnik a megtámadási igényérvényesítésről lemondó szándék is, és a jogosult a megtámadási ok ismeretében is vállalja a szerződés teljesítését (BH2010/244., BH2010/181). Ilyen felperesi tudomás és szándék az alperes fellebbezésében hivatkozott levél tartalmából sem tűnik ki.

Az adásvételi szerződés bírósági létrehozására irányuló igény érvényesítése az adásvételi előszerződésben vállalt kötelezettség teljesítésére irányuló követelés, ezért a Ptk.236.§ (3) bekezdése sem zárja ki a megtámadási kifogás érvényesítését. A 2006. november 2-i előszerződés alapján nem vesztette el a felperes a kölcsönszerződésen alapuló jogát, mert ez az előszerződés érvénytelen, belőle jogok és kötelezettségek nem fakadnak, egyéb jogokra sem gyakorol hatást.

Az alperesnek a fellebbezésében hivatkozott számítási hibákkal kapcsolatos észrevételére tekintettel a másodfokú bíróság rámutat arra, hogy az elsőfokú bíróság által értékelt szakértői vélemény tartalmából nem tűnik ki, hogy a szakértő által megállapított forgalmi érték bruttó vagy nettó összeg-e. Az ezzel kapcsolatos kérdés alapos vizsgálata további bizonyítást igényelne a szakértői vélemény kiegészítésével, ezt azonban szükségtelennek találta a másodfokú bíróság, mint ahogy szükségtelennek találta annak megvizsgálását is, hogy az egyébként orvosolható érvénytelenséget jelentő feltűnően nagy értékkülönbség fennállása esetén helye lehet-e a szerződés érvényes módon történő létrehozásának az előszerződés érvénytelensége okának kiküszöbölése mellett, ugyanis az adásvételi előszerződés nem csak ebből az okból érvénytelen, van olyan érvénytelenségi oka is, amely nem orvosolható. Az adásvételi szerződés létrehozását ugyanis a felek olyan kölcsönösen fennálló feltételtől tették függővé, amely a saját akaratukban gyökerezik, saját akarat-elhatározásuktól függ. Egyöntetű a bírói gyakorlat annak megítélésében, hogy feltétel csak a felek magatartásán kívül eső, attól független bizonytalan jövőbeni esemény lehet (BH2001/170., KGD1992/385.). Az adásvételi szerződés létrehozásának feltétele tehát lehetetlen feltétel, ezért az adásvételi előszerződésre a Ptk.228.§ (3) bekezdése alapján a részleges érvénytelenség

szabályai alkalmazandóak. Az előszerződés tartalmából, megkötésének körülményeiből pedig egyértelmű, hogy a felek nyitva kívánták hagyni kölcsönösen a lehetőséget annak további megfontolására, hogy milyen módon akarják az egyébként kölcsönös kötelezettségvállalásuk ellenére rendezni a jogviszonyukat, ezért e feltétel nélkül nem kötötték volna meg az adásvételi előszerződést, az tehát egészében megdőlt, a Ptk.239.§-ának (1) bekezdése szerint.

A 2003. szeptember 3. előszerződés jogi jelentősége pedig a következő:

2005. szeptemberében a felek abban állapodtak meg, hogy a korábban felperes által alperesnek utalt pénzt a továbbiakban újabb megállapodásig kölcsönnek tekintik. A bírói gyakorlat és a jogirodalom ismeri a nováció intézményét, aminek alkalmazásától a hatályos törvény sem zárja el a feleket. Az újító szerződés lényege, hogy a felek a követelést ugyanolyan szolgáltatásra irányuló, de más jogalapon nyugvó követelésre változtatják át és a régi követelés az új keletkezésével megszűnik. Ez tehát a korábbi szerződés megszűnését és új szerződés kötését eredményezi azzal, hogy a megszüntetett szerződés alapján történt teljesítéssel az új szerződés teljesítésének minősül. A kölcsönszerződés megkötésével a korábbi adásvételi előszerződésüket a felek tehát megszüntették, az abból eredő igények már nem tudtak elévülni, mert elenyésztek, azt az előszerződést már nem lehetett megerősíteni, mert megszűnt. A kölcsönszerződés megkötésére pedig nem színleléssel került sor. A színlelésnek két esetköre van: az egyik, ha egyáltalán nem kívánnak jogviszonyt létrehozni a szerződő felek, a másik, ha más típusú és tartalmú jogviszonyt kívánnak leplezni. 2005. szeptemberében semmiféle más jogviszonyt nem akartak leplezni a felek, ilyesmire az alperes sem hivatkozott. Jogviszonyt viszont akartak létrehozni, hiszen a vitáik miatt kölcsönösen megszüntetett adásvételi előszerződés hiányában - ha csak időlegesen, átmenetileg is, újabb megállapodás reményében is - az eredeti állapot helyreállítása helyett jogviszonnyal ruházták fel a tényleges vagyoneltolódást. Ennek teljesítését, az ebből fakadó jogot és kötelezettséget pedig nem zárták ki kölcsönösen, hanem továbbra is nyitva hagyva az újabb nováció lehetőségét, annak hiánya esetére a jogviszonyukat szabályozónak tekintettek a kölcsönszerződést annak módosítása szerint.

A felperes fellebbezése alaptalan, az alperes fellebbezése részben alapos. A fellebbezési értékek figyelembevételével, a részleges pervesztesség-pernyertesség szabályai szerint kötelezte a másodfokú bíróság a peres feleket a másodfokú eljárásban felmerült költségek viselésére. Az alperes a fellebbezése kapcsán jogosult a lerótt illetékből pernyertessége arányában 100.000 forintra. A pertárgyérték alapján az ügyvédi díjakról rendelkező 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés *a)*, *b)* pontja és (5) bekezdése alapján mindkét peres fél jogosult ügyvédi munkadíjra, melynek összegét a (6) bekezdés alapján a kifejtett munkával arányban mérsékelte a bíróság. Mindezek összevetése után 500.000 forint + ÁFA perköltség fizetésére köteles az alperes a felperes javára.

P é c s , 2012. november 15.

dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, dr. Berki Csilla s.k. előadó bíró, dr. Velényiné
dr. Köcse Judit s.k. bíró