

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Petánszki Lajos ügyvéd által képviselt I. r. és dr. Limbek Andrea ügyvéd által képviselt II. r. felperesnek a Csapó, Kiss és Sebestyén Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Csapó Béla ügyvéd által képviselt alperes ellen kölcsön megfizetése és jelzálogjog bejegyzése iránt a Fejér Megyei Bíróságnál 27.P.21.922/2008. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.402/2010/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2011. június 21. napján megtartott tárgyaláson meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. r. felperesnek 150.000 (Egyszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá felhívásra az államnak 1.200.000 (Egymillió-kettőszázezer) forint felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s:

Az alperes többekkel együtt egy 24 lakásos, könnyűszerkezetes technológiával készülő társasház építésébe kezdett. Az alperes és testvére azt tervezték, hogy ehhez meglévő ingatlanaik fedezete mellett mintegy 30.000.000 forint hitelt vesznek fel.

Az alperes miután az ingatlanára kölcsönt szerezni nem tudott, megkísérelte értékesíteni azt, ez azonban nem vezetett eredményre. Az alperes ezért az egyik üzlettársa ajánlatára a P.-C. Ingatlanfejlesztési Hasznosító Kereskedelmi és Szolgáltató Részvénytársaságtól (P.-C. Rt.) jutott 20.000.000 forint kölcsönhöz azzal, hogy egy év elteltével 24.000.000 forintot kell visszafizetnie. Az alperes biztosítékkul a lakóházas ingatlanát ajánlotta fel, amely X. hrsz. alatt szerepel az ingatlannyilvántartásban. Az ügylet lebonyolítása úgy történt meg, hogy az alperes az említett ingatlanát 2002. május 10-én 20.000.000 forint vételárért eladta a P.-C. Rt.-nek. A vevő a vételárat az alperes rendelkezése alapján a projekt lebonyolításában résztvevő A. Kft. számlájára utalta át. Az átutalt összegből 6.800.000 forint és járulékai erejéig megtörtént az alperes ingatlanának tehermentesítése. A P.-C. Rt. 2004. február 13-án a perbeli ingatlant eladta az I. r felperesnek.

Az alperes perindítása folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.21.485/2007/6. számú ítéletével az alperes keresetének helytadva elrendelte az ingatlan tulajdonjogának visszajegyzését a jelen per alperese és házastársa javára. Még a per folyamatban léte alatt az I. r. felperes és a P.-C. Rt. között engedményezési szerződés jött létre, amelyben a P.-C. Rt. az I. r. felperest jogosította fel az alperesnek nyújtott kölcsönből eredő valamennyi követelés érvényesítésére az általa az ingatlan vételáraként megfizetett 25.000.000 forint ellentételezése céljából. Az I. r. felperes a Fővárosi Ítéltábla említett ítéletét 2008. május 15. napján vette át, 2008. május 21-én érkezett levelében felhívta az alperest a 20.000.000 forint tőke és kamatainak visszafizetésére, utalva az engedményezés tényére.

Az I. r. felperes a per során, 2009. augusztus 12-én az őt megillető követelést és annak járulékait továbbengedményezte a II. r. felperesre. A II. r. felperes a perbe belépett, az I. r. felperesnek a perből történő elbocsátásához azonban az alperes nem járult hozzá.

Az I. r. felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest, hogy kölcsön jogcímén fizessen meg a részére 20.000.000 forintot, ezen összegnek 2002. június 4. napjától 2003. május 31. napjáig járó évi 20 % mértékű ügyleti kamatát, továbbá az ügyleti kamattal növelt összeg után 2003. június 1. napjától a kifizetésig a Ptk. 301. § szerinti késedelmi kamatát. Kérte továbbá, hogy a bíróság az említett összeg és járulékai erejéig rendelje el a jelzálogjog ingatlannyilvántartási bejegyzését az alperes tulajdonában álló perbeli ingatlanra vonatkozóan, és a bíróság az alperest a bejegyzés tűrésére kötelezze. A II. r. felperes az I. r. felperes által előterjesztett kereseti kérelmet fenntartotta.

Az I. r. felperes előadta, hogy az adásvételi szerződéssel leplezett kölcsönszerződést az alperes kötötte. Erre mutat az is, hogy a kölcsön biztosítéka az alperes tulajdonában álló belterületi lakóingatlan volt.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, elsősorban a követelés elévülésére hivatkozott. Utalt arra, hogy a kölcsön nyújtásának időpontja 2002. május 31. napja volt. Ezen a napon az elévülés is megkezdődött, mivel az okirat visszafizetési határidőt nem tartalmazott. A felperesi jogelőd, a P.-C. Rt. az alpereshez fizetési felhívást nem intézett. Az I. r. felperes első ízben 2008. május 15-én kelt levelében küldött felszólítást. A 2002. május 31-i időponthoz képest a felperes követelése tehát 2007. május 31. napján elévült.

Az alperes a kereset érdemére vonatkozóan úgy nyilatkozott, hogy a

kölcsönt nem ő kapta, az az építési projekt megvalósítása során került felhasználásra. Előadta, hogy a leplezett kölcsönszerződéssel kapcsolatban a Fővárosi Ítéltábla korábbi ítéletében a kölcsönszerződés érvényességét, hatályosságát, illetve annak tartalmát nem vizsgálta. A leplezett ügyletet valójában legfeljebb jelzálogjogot alapító szerződésnek lehetne minősíteni, ez azonban semmis, mert érvényes szerződés létét feltételezi, ilyen pedig nem jött létre.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a II. r. felperesnek 60 napon belül 20.000.000 forintot, ennek ügyleti és késedelmi kamatait. Elrendelte az alperes tulajdonában álló ingatlanra 20.000.000 forint és járulékai erejéig a II. r. felperes javára jelzálogjog bejegyzését az ingatlannyilvántartásba és ennek ténnyére kötelezte az alperest.

Az elsőfokú bíróság elsőként az elévülési kifogás tekintetében foglalt állást. Tényként állapította meg, hogy a P.-C. Rt. és az alperes között 20.000.000 forint összegű kölcsönszerződés jött létre. A peradatokból, illetve az előzményi iratokból megállapította, hogy a kölcsön futamideje egy év volt, tehát az alperesnek azt 2003. május 31. napjáig kellett visszafizetnie. Az elsőfokú bíróság ítélete részletesen tartalmazza, hogy mely tanúk vallomása, az alperesnek melyik jegyzőkönyvbe foglalt előadása és milyen iratok alapján jutott arra a következtetésre, hogy a felek egy éves futamidejű kölcsönben állapodtak meg. Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy az alperes vitatásával szemben a kölcsönt az alperes vette fel. Ennek nem szól ellene az, hogy azt nem közvetlenül az ő részére, hanem a rendelkezése alapján más részére fizették ki. Az összeg felhasználása az alperes rendelkezése alapján történt meg, így tehermentesítették ebből az összegből az alperes ingatlanát, míg a fennmaradó részt a projekt megvalósításához használták fel.

A bíróság az alperes elévülési kifogását nem találta alaposnak, mert a 2003. május 31-i kezdő időponthoz képest az elévülés 2008. május 31-én következett volna be, az I. r. felperes azonban még ezt megelőzően felszólította az alperest a teljesítésre. A bíróság utalt arra is, hogy ha az elévülés ily módon való megszakítására nem került volna sor, az elévülést akkor sem lehetne megállapítani, mert az I. r. felperes csak a Fővárosi Ítéltábla ítéletének kézbesítése után került abba a helyzetbe, hogy a jogelődje és az alperes közötti jogviszonyból származó követelést érvényesítse, az ítélethezatalig az ingatlan tulajdonosának tekinthette magát.

Az elsőfokú bíróság alaposnak találta a jelzálogjog ingatlannyilvántartásba történő bejegyzésére irányuló kérelmet is. Utalt arra, hogy az alperes és a P.-C. Rt. közötti kölcsönszerződés érvényesen létrejött. A felek szerződési akarata az volt, hogy az

alperes ingatlana a követelés dologi biztosítékául szolgáljon. Pontos meghatározható minden lényeges elem, amely a jelzálogjog bejegyzéséhez szükséges. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság a Ptk. 251. § (1) bekezdése és 262. § (1) bekezdése alapján a jelzálogjog ingatlannyilvántartási bejegyzését teljesíthetőnek találta.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.21.485/2007/6. számú ítélete már jogerősen döntött arról, hogy a felek színlelt adásvételi szerződést kötöttek és valódi szándékuk kölcsönszerződés megkötésére és annak ingatlanfedezettel történő biztosítására irányult. A Fővárosi Ítéltábla az előzményi perben ezt többek között az alperes személyes előadására is alapította. A másodfokú bíróság szerint tehát azt, hogy kik között jött létre a kölcsönszerződés már nem kell vizsgálni. A másodfokú bíróság ítéletében kifejtette, hogy a korábbi perben az alperes anyagi jogi tartalmú nyilatkozatot tett a szerződés színleltségére és a leplezett szerződésre vonatkozóan, amelyet visszavonni nem lehet. Ezzel ellentétes nyilatkozatot a jelen perben már eredményesen nem tehet. A másodfokú bíróság ítélete is utalt arra, hogy a kölcsön összegéből az alperes ingatlanának tehermentesítése történt meg, az eredetileg jelzálogjoggal terhelt ingatlanát tehermentesen kapta vissza. A másodfokú bíróság is egyetértett azzal, hogy az írásba foglalt szerződés a Ptk. 234. §-ának (2) bekezdése alapján mind alakilag, mind tartalmilag megfelel a jelzálogszerződés követelményeinek, így a jelzálogjog ingatlannyilvántartási bejegyzésének nem volt akadálya.

A követelés elévülésével kapcsolatban a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltakat megalapozottnak tekintette. Kifejtette, hogy a kölcsön visszakövetelésére és a jelzálogjog bejegyzésére vonatkozó igény az ítéltábla korábbi határozatának jogerőre emelkedésével nyílt meg, mert mindaddig a felperesi jogelődök az ingatlan tulajdonosai voltak és a tulajdonjog átruházását tekinthették a szolgáltatásuk ellenszolgáltatásának.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Előadta, hogy álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 3. § (5) bekezdését, valamint a Pp. 206. § (1) bekezdését is, emellett a bíróság nem tett eleget az indoklási kötelezettségének sem. Az eljáró bíróság a kölcsönszerződés létrejöttének tényét, összegét és futamidejét, a kamat mértékét az előzményi iratok, illetve az alperesnek az üzlettársa ellen indított büntetőügyben tett tanúvallomása alapján találta bizonyítottnak. Ugyanakkor az alperesi álláspontot alátámasztó tényeket mellőzte a tényállás megállapítása során, ezzel megsértette a mérlegelési kötelezettségét. A Fővárosi Ítéltábla ítéletében az anyagi jogerő

kapcsán kifejtett álláspont az alperes szerint megalapozatlan. A Pp. 229. §. (1) bekezdése értelmében az anyagi jogerő a keresettel érvényesített jogról való döntéshez, az annak alapjául szolgáló releváns tényekhez és jogi okfejtésekhez fűződik. A jogerő csak az adott határozattal érintett tárgyi és személyi körben áll be. A korábbi jogerős ítélet a kölcsönszerződésnek minősített megállapodást nem értelmezte, a szerződés elemeit nem tette vizsgálat tárgyává, csak arra mutatott rá, hogy a 2002. május 10-én megkötött adásvételi szerződés színlelt volt és az kölcsönszerződést leplezett. Az sem vitatott, hogy az alperes és a P.-C. Rt. ügyleti szándéka a kölcsönszerződés ingatlanfedezettel történő biztosítására irányult. Ez azonban kizárólag a korábbi perben előterjesztett keresettel összefüggésben értelmezendő. Ez nem zárja ki a jelen perben annak bizonyítását, hogy az alperes nem kapott kölcsönt, hanem a kölcsön nyújtása az A. Kft-n keresztül a projektet lebonyolító polgári jogi társaság részére történt. Erre mutat az is, hogy azzal a Kft-vel, amelynek számlájára a kölcsön összegének átutalása történt a kölcsönadó külön megállapodást kötött 2002. május 10-én, amelyben az említett Kft. részére vételi jogot biztosított. Ez a szerződés alaki okokból nem volt érvényes, de a bíróságok mégis ezen szerződés alapján állapították meg a kölcsön visszafizetésének esedékességi időpontját. Az a tény, hogy az alperes nem tudta az általa ígért pénzbeli hozzájárulást teljesíteni, kizárólag a polgári jogi társaság belső viszonylatában bírhat jelentőséggel, a kölcsönszerződés szempontjából nem releváns. Nem a kölcsön felvételének célja és indoka határozza meg azt, hogy ki minősül a kötelelem alanyának, hanem az, hogy valójában kik között jött létre a kölcsönszerződés. Az alperest kizárólag a biztosítékkadás körében terhelne kötelezettség, miután azonban a kölcsöntartozás elévült, így az azt biztosító mellékkötelezettség ingatlannyilvántartási bejegyzése is jogszabálysértő.

A II. r. felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében változatlanul fenntartotta, hogy a II. r. felperesre engedményezett követelés elévült. Ezzel kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság minden tekintetben osztja a korábban eljáró bíróságok által kifejtett jogi álláspontot.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében arra is hivatkozott, hogy a korábbi jogerős ítéletben a Fővárosi Ítéletábrla csak azt állapította meg, hogy az adásvételi szerződés színlelt volt és az kölcsönszerződést leplezett, a kölcsönszerződést azonban nem értelmezte. Azt nem vizsgálta, hogy kik között jött létre, érvényes-e és milyen tartalmi elemei vannak. Így az alperes szerint a jelen perben az ő előadása alapján az eljáró bíróságoknak ezt

vizsgálniuk kellett volna. Ennek ellenére a másodfokú bíróság azt állapította meg ítéletének indokolásában, hogy a kölcsönszerződés alanyaira vonatkozó korábbi ítéleti megállapítása a Ptk. 229. § (1) bekezdése alapján ítélt dolognak minősül.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint helytálló az az alperesi védekezés, hogy a leplezett szerződés vizsgálata nem volt a korábbi eljárás tárgya, így e perben az alperes védekezése alapján a leplezett kölcsönszerződés érvényességét, tartalmi elemeit vizsgálni kellett. Abban a kérdésben azonban, hogy a kölcsönszerződés kik között jött létre a Legfelsőbb Bíróság osztja a felperesi álláspontot, amely szerint a korábbi jogerős ítélet ítélt dolog erejével bír, a kölcsönszerződés alanyait a korábbi jogerős ítélet kifejezetten megállapította, és erre vonatkozóan kétség a jelen eljárásban sem merült fel. Ezzel kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság utal a 2/B/24/2009. szám alatt lefolytatott büntetőeljárás irataira. Mind a jelen per alperese a feljelentésében, mind a testvére a tanúvallomásában egyezően adták azt elő, hogy a kölcsönt a jelen per alperese vette fel és annak biztosítékaul felajánlotta a lakóingatlanát. A kölcsön célja az alperesnek a projekthez való anyagi hozzájárulásának a megteremtése volt, annak érdekében, hogy a projekt majdani hasznából üzleti részesedést kapjon.

Alaptalan az alperes védekezése abban a körben is, hogy a kölcsönösszeget az A. Kft. számlájára utalták át, így azzal nem ő rendelkezett. A peradatokból egyértelműen megállapítható, hogy a felvett kölcsönből az alperes lakóingatlanának tehermentesítése történt meg, jelenleg az alperes a felperesi jogelőd pénzéből tehermentesített ingatlannal rendelkezik. Kétségtelen, hogy a tehermentesítést követően fennmaradó összeget a projekt javára használták fel, ez azonban az alperes rendelkezésére történt, ez volt az alperes hozzájárulása a projekthez a majdani haszon érdekében. Az állandó bírói gyakorlat szerint nincs annak jelentősége, hogy a felvett kölcsön összegét ténylegesen ki használta fel abban az esetben, ha ez a felhasználás a kölcsönt felvevő személy rendelkezése alapján történt meg. Az alperes által gyakorolt rendelkezést az alperes, illetve a testvére korábban említett előadásai mellett a 3.P.20.633/2004. szám alatt folyamatban volt polgári perben kihallgatott tanúk vallomásai is megerősítették (24. és 26. sorszámú jegyzőkönyv). Az eljáró bíróságok tehát a kölcsönszerződés tartalmát a kifejtettek alapján az előzményi iratok figyelembevételével is megvizsgálták, értékelték és ennek alapján jutottak arra a jogi következtetésre, hogy a kölcsön összegével a Ptk. 523. § (1) bekezdése szerint az alperes tartozik engedményezés folytán a II. r. felperesnek.

Alaptalanul hivatkozik az alperes arra is, hogy hozzájárulása a projekthez, illetve annak elmaradása csak a polgári jogi társaság

belső viszonylatában bír jelentőséggel. A kifejtettek alapján az alperes a létrejött kölcsönszerződés alapján köteles a II.r. felperesnek a kölcsönt visszafizetni, ugyanakkor miután a tehermentesítést követően fennmaradó kölcsönösszeget nem vitásan a projekt céljaira használták fel, a polgári jogi társasággal szemben a vagyoni hozzájárulása arányában elszámolásra tarthat igényt, ha annak a Ptk. szerinti feltételei is fennállnak.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperes teljes egészében pervesztes lett, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles a II. r. felperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeit megfizetni. Ennek összegét a Legfelsőbb Bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. és 5. §-a alapján állapította meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Az alperes illetékeljegyzési joggal rendelkezett, pervesztessége folytán köteles az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése alapján a le nem rótt felülvizsgálati illetéket az adóhatóság külön felhívására az államnak megfizetni.

Budapest, 2011. június 21.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő