

A Pécsi Ítéltábla a Bakkné dr. Gaál Éva Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Pusztai Ildikó ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve** címe I. rendű és **II.rendű alperes neve** (ugyanottani lakos) II. rendű alperesek ellen kölcsöntartozás megfizetése iránt indított perében a Zalaegerszegi Törvényszék 2012. április 16. napján kelt 6.P.20.025/2012/7. számú ítélete ellen az alperesek által 8. és 11. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

### **í t é l e t e t:**

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság az I. és II. rendű alpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül 285.000 (kettőszáznyolcvanötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### **I n d o k o l á s**

Az alperesek ingatlanfedezet mellett kölcsönt kívántak felvenni a felperestől. 2008. május 14. napján adásvételi szerződést írtak alá, mely szerint a felperes 12.000.000 forint vételárért megvásárolta az alperesek **B, S** utca 0. szám alatti, **B** belterület **000** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanát. A szerződés tartalmazta, hogy a felperes az aláírással egyidejűleg megfizetett 1.950.000 forint vételárrészt, a fennmaradó 10.050.000 forintot pedig az ingatlant terhelő jelzálog jogosultja javára, a tehermentesítés körében teljesíti.

Egyidejűleg a felperes az alpereseknek pontosan nem ismert összegű kölcsönt nyújtott, amit az alpereseknek 2008. július 14. napjáig kellett visszafizetniük.

2008. június 14-i és 2008. július 14-i keltezéssel a peres felek két újabb, a 2008. május 14-i adásvételi szerződés megnevezésű megállapodással azonos tartalmú szerződést készítettek.

2008. július 10. napján a felperes képviseletében dr. **B.J.** ügyvéd elismervényt állított ki arról, hogy az adósoktól átvett 1.800.000 forintot, figyelemmel arra, hogy a közöttük létrejött, **B** belterület **000** helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos

adásvételi szerződés felbontásra került. A felperes kijelentette, hogy a jogügylettel kapcsolatban további követelése semmilyen jogcímen nincs.

Az alperesek újabb kölcsönt kértek a felperestől, minek kapcsán a felek ismételt adásvételi szerződést kötöttek. A 2008. szeptember 9-i adásvételi szerződés tárgya ezúttal is a **b-i 000** helyrajzi számú ingatlan volt, a vételárát ugyanakkor 19.000.000 forintban határozták meg, aminek megfizetését a felperes 2008. december 9. napjáig vállalta azzal, hogy az okirattal elismerten átadott 8.975.000 forint foglalót, míg a fennmaradó 10.025.000 forintot közvetlenül a jelzálogjogosult pénzügyi intézmény felé teljesíti.

Az alperesek hozzájárulásukat adták, hogy a felperes a pénzügyi intézménynél helyettük és nevükben az ingatlan tehermentesítése során eljárjon, illetve hozzájárultak ahhoz is, hogy a vételár teljes megfizetése után a felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A foglalóként átadott összeg ez alkalommal is kölcsön volt, amit az alperesek pontosan nem ismert lejárat szerint visszafizetni vállaltak.

Az alperesek közölték a felperessel, hogy a kölcsönt visszafizetni nem tudják és nem ellenzik, hogy a felperes az adásvételi szerződés alapján az ingatlan tulajdonjogát megszerezze. A felperes 2008. október 9. napján tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérte.

A felperes 2009. április 8. napján írásban értesítette az alpereseket arról, hogy a jelzálogjogosult tájékoztatása szerint az ingatlan tehermentesítése kapcsán szükség van a közreműködésükre. Az I. rendű alperes 2009. április 9. napján a kért banktitoktartás alóli felmentést írásban megadta.

2009. április 14. napján a földhivatal a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét bejegyzési engedély hiányában elutasította. A felperes fellebbezése folytán eljáró Z Földhivatal az elsőfokú határozatot helybenhagyta. A felperes ezt követően tulajdonjog bejegyzése iránt újabb kérelmet nem terjesztett elő.

Az alperesek a kölcsönt a felperesnek nem fizették vissza.

A felperes elsődlegesen foglaló, másodlagosan kölcsön jogcímen előterjesztett keresetét az elsőfokú bíróság az utóbbi jogcímen találta megalapozottnak és kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 8.975.000 forintot és annak 2011. május 4. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező késedelmi kamatát, 462.644 forint perköltséget, valamint az államnak 538.500 forint feljegyzett elsőfokú illetéket. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az elutasító rendelkezés a 2008. december 9. napjától 2011. május 3. napjáig terjedő időszakra érvényesített késedelmi kamatkövetelésre vonatkozott.

A 2008. szeptember 9. napján létrejött szerződést a felperes személyes előadása, az alperesek írásban tett perbeli nyilatkozatai és a felperes ellen jogosulatlan pénzügyi intézményi tevékenység gyanúja miatt indult büntetőeljárásban keletkezett tanúvallomásaik alapján úgy értelmezte, hogy a felek valódi szerződési akarata kölcsönszerződés megkötésére irányult. Mivel a vételár nem az ingatlan forgalmi

értékéhez igazodott, a vételárban történő megállapodás hiányában a felek szerződési akarata nem adásvételi szerződés megkötésére irányult, az adásvételi szerződés ezért színlelt volt, kölcsönszerződést leplezett.

A kölcsön összege az adásvételi szerződésben írt foglalóval egyező volt, az alperesek azt a tényállításukat, hogy a kölcsön csupán 6.500.000 forint volt, a perben nem bizonyították. A lejárat időpontja nem volt megállapítható, így a kölcsön visszafizetése a Ptk. 526.§ (1) bekezdésére figyelemmel a visszafizetési felszólítást - egyéb felszólítás hiányában az eshetőleg kereset előterjesztését - követő tizenöt nap elteltével vált esedékessé, mely felszólításról az alperesek a 2011. április 18-i tárgyaláson szereztek tudomást.

Az elsőfokú ítélet ellen, a kereset elutasítása érdekében az alperesek fellebbeztek. Fellebbezésükben hangsúlyozták, hogy a felperessel érvényes adásvételi szerződést kötöttek. Szándékuk alperesi részről a tulajdonjog átruházására, a felperes részéről az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányult. Utóbbit alátámasztja, hogy a felperes tulajdonjogának bejegyzését kérte az illetékes földhivataltól. A felperes meg akarta szerezni az ingatlan tulajdonjogát, ha nem mulaszt, akkor meg is szerezte volna, sőt azt a hiányok pótlásával a jelenben is megtehetné. A kereset elsődleges jogcíme is megerősítette az adásvételi szerződés érvényes létrejöttét. A vételárat a szerződésben meghatározták, annak forgalmi értékhez történő igazodására vagy attól való eltérésére a bíróság nem folytatott le bizonyítást.

Ha a felek között kölcsönszerződés érvényesen létrejött volna, a felperes az alapján sem élhet követeléssel, mert a feltételezett - de sem jogalapjában, sem összepszerűségében, sem lejártában nem bizonyított - tartozást saját előadása szerint az ingatlan vételárába beszámította, így a kölcsönszerződés teljesítéssel megszűnt.

Kifogásolták, hogy a kölcsönszerződés létrejötte, teljesítése körében a bíróság a bizonyítási eljárást nem folytatta le. Megítélésük szerint életszerűtlen, hogy a felperes több magánszemélynek kamatmentesen nyújtott kölcsönt, tevékenysége ténylegesen üzletszerű volt és ekként az 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) 3.§ (1) bekezdés *b)* pontjára figyelemmel ugyanezen § (4) bekezdésébe ütközött.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és érdemben is helyesen következtetett a tökekövetelés és annak elsőfokú ítéletben írt járuléкаи vonatkozásában a kereset megalapozottságára.

Az eshetőlegesen fogalmazott alperesi fellebbezéssel szemben minden kétséget kizáróan tényként megállapítható volt, hogy a felek szerződési akarata elsődlegesen kölcsönszerződés megkötésére irányult. Az alperesek eredeti ellenkérelmükben hangsúlyozták, hogy kölcsönt vettek fel a felperestől; míg a felperes személyes előadása során úgy nyilatkozott, hogy „kölcsön volt és annak kapcsán lett

adásvételi szerződés kiállítva. Az adásvétel úgy jött szóba, hogy ha másként a kölcsönt nem tudjuk elrendezni, azt akkor kell figyelembe venni." (6.P.20.025/2012/7.számú jegyzőkönyv).

Kölcsönszerződés nem csak a Ptk. XXIII. fejezetében szabályozott mellékkötelezettségekkel, hanem önálló szerződéssel is biztosítható: biztosítéki adásvételi szerződés megkötésének nincs elvi akadály. Ilyen esetben a felek nem színlelnék más szerződést, mint amelynek megkötésére akaratuk irányul, mert nem vitásan kölcsönszerződést akarnak kötni és ennek biztosítékául (felfüggesztő feltételhez kötött) adásvételi szerződést is kötnek, utóbbit azzal, hogy amennyiben a kölcsönszerződést az eladó, mint adós nem teljesíti, úgy az ingatlan tulajdonjogát elveszíti, a kölcsönadó pedig az ingatlan tulajdonjogát megszerzi, hogy a kölcsönadott pénzéhez hozzájusson (EBH2003.857., BH2011.192.). Ez a szerződéses konstrukció nem jelent önmagában színlelést.

A perbeli esetben azonban az adásvételi szerződés érvényességének vizsgálata során nem lehetett figyelmen kívül hagyni, hogy a vételár meghatározásakor a peres felek nem az ingatlan forgalmi értékéből indultak ki. Utóbbi következtetés - szemben a fellebbezésben foglaltakkal - az elsőfokú bíróság helyes felismerése szerint az ingatlan forgalmi értékére folytatott bizonyítás nélkül is levonható, kizárólag abból a körülményből, hogy a peres felek néhány hónapos eltéréssel ugyanarra az ingatlanra jelentősen eltérő vételárkikötések mellett kötöttek adásvételi szerződés megnevezésű megállapodásokat, holott semmilyen körülmény nem merült fel, mely az ingatlanban bekövetkezett valós értékváltozásra utalt volna. A különböző (egymáshoz közeli) időpontokban kötött szerződések összevetéséből kitűnik, hogy a vételárak fiktívek voltak.

A fentiekből levonható következtetéseket illetően a másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját. Egyetértett egyrészt azzal, hogy a vételár a felvett kölcsönhöz (és esetlegesen tőkésített járulékhöz) igazodott, így a megjelölt összegek alapul szolgálhatnak a kölcsönösszeg megállapításához; másrészt, hogy a vételárban való megállapodás hiányában a felek akarata nem irányulhatott az ingatlanok elidegenítésére, ezzel szemben az írásba foglalt adásvételi szerződéssel okiratot kreáltak a közöttük történt pénzmozgás - nem valós jogcímű - bizonyítására.

Az adásvételi szerződés érvényességéhez a tartalmi és alaki kellékeknek együttesen kell a szerződéskötéskor megvalósulniuk; így az írásbeli forma megtartása mellett fennálló akarathibát a felek szándékának későbbi megváltozása nem küszöbölhette ki, a szerződés nem volt konvalidálható annak ellenére sem, hogy a szerződéskötést követő fejlemények a kölcsön visszafizetését kiváltó átruházás realizálásának kérdésében a felek egyetértését tükrözik.

A kölcsönszerződés tartalma a leplező szerződésből értelemszerűen következtethető, így helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor az okirattal szembeni bizonyítás terhét az alperesekre telepítette, és egyéb adat hiányában, a

bizonyítatlanság jogkövetkezményét alkalmazva az okiratban rögzített pénzáadásnak megfelelően állapította meg a kölcsön összegét.

A rendelkezésre álló adatok alapján nem volt kétséget kizáróan megállapítható, hogy a felperes pénzügyi tevékenységet a 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) 3.§ (4) bekezdésébe ütközően engedély nélkül folytatott volna, a peres felek jogviszonyában azonban ennek a körülménynek nincs az érvényességre kiható relevanciája, mivel a tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedély hiánya önmagában még nem teszi a megkötött szerződést a Ptk. 200.§ (2) bekezdése értelmében jogszabályba ütközővé.

A fentiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a másodfokú bíróság a Pp.253.§ (2) bekezdésének első fordulata alapján helybenhagyta.

A sikertelen fellebbezés következményeként a peres felek kötelesek megfizetni a felperesi jogi képviselő másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíját, melynek összegét a bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint állapította meg.

Miután az alperesek az illetékmentességre kiterjedő részleges személyes költségmentességben részesültek, a feljegyzett fellebbezési illeték a Kmr.14.§-a alapján az állam terhére marad.

P é c s , 2013. április 25.

dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó bíró, dr. Vogycska Petra s.k. bíró