

A Győri Ítéltábla a dr. Surján Zsuzsanna ügyvéd által képviselt **felperesnek** a Németh Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti ügyében a Szombathelyi Törvényszék 2012. július 4. napján meghozott 17.P.20.266/2011/42. számú ítélete ellen a felperes részéről 43. és 47. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán a 2013. szeptember 12. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, megállapítja, hogy felperes mint eladó és alperes mint vevő között **Város 1**-en 2007.augusztus 6.napján a **Város 2** belterületihrsz.-ú ingatlan vonatkozásában létrejött adásvételi szerződés semmis.

Mellőzi a felperesnek az alperes javára 300.000 (háromszázezer) forint + ÁFA perköltség megfizetésében való marasztalását.

Mellőzi annak megállapítását, hogy az eljárás során felmerült 382.680 (háromszáznyolcvankettőezer-hatszáznyolcvan) forint eljárási illetéket az állam visel.

Köteles az alperes megfizetni a felperesnek 15 napon belül mindkét fokú eljárás költségeként együttesen 500.000 (ötszázezer) forint perköltséget.

Köteles az alperes megfizetni az állam javára az illetékügyben eljáró hatóság felhívására összesen 892.700 (nyolcszázkilencvenkettőezer-hétszáz) forint feljegyzett kereseti és fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

A felperes módosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy közte és az alperes között 2007. augusztus 6. napján megkötött adásvételi szerződés nem jött létre, mivel az azon lévő aláírás nem tőle származik.

Másodlagosan arra hivatkozott, hogy ezen adásvételi szerződés a Ptk. 202. §-a alapján uzorás szerződésnek minősül, illetve hivatkozott ezen szerződés jó erkölcsbe ütköző volta is.

Előadta, hogy az adásvételi szerződésen lévő aláírás nem tőle származik. Hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződés uzorás szerződésnek minősül, hiszen ezen a napon szorult helyzetben volt, mivel 13 órára az ingatlanra az árverés ki volt tűzve az végrehajtónál.

A felperes a semmisség megállapítása esetére kérte a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítását és annak megállapítását, hogy a kölcsön teljes egészében visszafizetésre került.

Az alperes a felperes keresetének az elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy az azon lévő aláírás a felperestől származik.

Vitatta az aránytalan előny kikötését és hangsúlyozta, hogy részéről a felperes szorult helyzetének kihasználása nem állapítható meg, éppen segíteni akart a felperesnek.

A perbeli esetben egyértelműen arról volt szó, hogy az alperes kölcsönt adott a felperesnek, és ezen kölcsönszerződés biztosítékaul szolgált az adásvételi szerződés.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes keresetét elutasította, egyben kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 300.000 Ft + Áfa perköltséget. Megállapította, hogy a le nem rótt 382.680 Ft kereseti illeték az állam terhén marad.

Ítéletének jogi indokolása szerint a Pp. 215. §-a alapján kizárólag a 2007. augusztus 6. napján kelt adásvételi szerződést vizsgálta, mivel a felperes kereseti kérelme is kizárólag ezen szerződésre vonatkozott. Az ugyanezen a napon kelt kölcsön és jelzálogjog szerződés vizsgálata a per tárgyát nem képezte.

A felperes kereseti kérelmének megfelelően elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a 2007. augusztus 6. napján kelt adásvételi szerződés létrejött-e a felek közt, azt a felperes aláírta-e.

Álláspontja szerint e vonatkozásban a bizonyítási kötelezettség a Pp. 164. § /1/ bekezdése értelmében a felperest terhelte. A kihallgatott "A" és "B" tanuk vallomása és a büntető ügyben beszerzett igazságügyi írásszakértői szakvélemények alapján arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felperes részéről az adásvételi szerződés aláírása megtörtént.

"C" - aki időközben elhunyt - szakvéleményét a bizonyítás anyagává tette, de a bizonyítékok közül kirekesztette, mivel az a felperes személyes előadásával is ellentétben áll. A felperes a per tárgyát nem képező ugyanazon a napon kelt kölcsön- és jelzálogszerződés aláírását nem vitatta, ugyanakkor a fentebb megnevezett szakértő azt állapította meg, hogy az azon lévő aláírások egy másik személytől származnak.

Ezt követően vizsgálta, hogy a szerződés uzsorás szerződésnek minősül-e. E körben figyelemmel volt arra, hogy az alperes csak az adásvételi szerződést támadta, a kölcsön- és jelzálogszerződést nem.

A szerződés uzsorás jellegének megállapításául objektív és szubjektív feltételek együttes megléte szükséges. Ha közülük bármelyik hiányzik, a szerződés uzsorás jellegének megállapítására nem kerülhet sor. Az uzsorás szerződésnek két együttes feltétele van: a feltűnően aránytalan előny kikötése valamelyik fél javára, s az aránytalan előny érdekében a sérelmet szenvedő fél helyzetének célzatos kihasználása. Az uzsora feltételeinek fennállását az ügyletkötéskor fennálló körülmények alapján kell vizsgálni.

Az elsőfokú eljárásban a feltűnő aránytalanság, mint objektív körülmény fennállt, figyelemmel arra, hogy a beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményében az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az ingatlan beköltözhető forgalmi érték 19.100.000 Ft-ra, lakott értékét pedig 13.000.370 Ft-ra tette.

A szakértői véleményben megállapított forgalmi értékhez viszonyítottna a 6.378.000 Ft-os vételár feltűnően aránytalan.

Ezt követően azt vizsgálta, hogy a sérelmet szenvedő fél hátrányos helyzete és ennek a helyzetnek a másik fél általi kihasználása megvalósult-e.

A beszerzett végrehajtási iratok alapján megállapította, hogy a felperes hátrányos anyagi helyzetben volt, több végrehajtási eljárás volt ellen folyamatban, ezen végrehajtási eljárásokban árverés került az ingatlanra kitűzésre 2007. augusztus 6. napjára. Ezen árverést kívánta a felperes elkerülni a kölcsön felvételével.

Megítélése szerint azonban a felperesnek más lehetősége is volt, amennyiben az általa állított értéket képviselte az ingatlan. A bírósági végrehajtási eljárást követően sem vesztette volna el vagyona egészét. A felperes gondatlanul és felelőtlenül járt el, amikor abban bízott, hogy két hónap alatt az alperestől átvett kölcsönt vissza tudja fizetni. A felperes alaptalanul vállalt kockázatot és tisztában kellett volna lennie azzal, ha a megadott határidő alatt nem fizeti vissza a kölcsönt, az ingatlana tulajdonjogát elveszíti.

A lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján azt nem látta megállapíthatónak, hogy a felperes a kölcsönszerződésben szereplő 6.378.000 Ft-ot visszafizette az alperes részére. A felperes által erre vonatkozóan felajánlott bizonyítás sikertelen volt. Életszerűtlennek találta a felperes azon előadását, hogy a kölcsön visszafizetésével kapcsolatban a pénz átadásról készült elismervény megsemmisítésre került.

Ugyanakkor tényként állapította meg, hogy az adásvételi szerződésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtása a teljesítési határidő leteltét követően történt meg. Az elsőfokú bíróság ez alapján azt állapította meg, hogy a szerződés megkötésével az alperesnek nem a feltűnően nagy vagyoni előny elérése volt a célja, hanem az a cél vezérelte, valamilyen módon megtérülést keressen a kölcsönszerződésen alapuló követelésére. Ezért a Ptk. 202. §-a által tényállási elemként megkövetelt célzatosság a felperes oldalán nem állt fenn. Mivel a szubjektív feltételt a felperes bizonyítani nem tudta, ezért az erre vonatkozó keresete alaptalan.

Nem találta alaposnak a felperesnek az adásvételi szerződés jó erkölcsbe ütközésére vonatkozó keresetét sem.

Rögzítette, hogy a szerződéskötési szabadság elvéből következően a felek a szerződés biztosítékául adásvételi szerződést is köthetnek.

A peres felek között létrejött adásvételi szerződés a kölcsön visszafizetésének biztosítékaként függő hatállyal kötött adásvételi szerződés volt.

Ezen adásvételi szerződés 3./ pontja szerint a vételárat beszámítással jogosult kiegyenlíteni a vevő, a beszámítással való kiegyenlítéssel a kölcsönszerződésből eredő és a vevőt illető összes követelés kiegyenlítettnek tekinthető. A vevő a beszámítással kizárólag 2007. október 6. napját követően jogosult élni, és kizárólag a kölcsönszerződésből eredő követelés beszámításával lehet a vételárat kiegyenlíteni. Amennyiben 2007. október 6. napját megelőzően a kölcsönszerződésből eredő követelés megszűnik, úgy ezt a körülményt a felek bontó feltételnek tekintik és ebben az esetben a szerződés közöttük felbontottnak tekintendő.

A fenti részletes szerződési feltételek alapján kétséget kizáróan megállapítható az a tény, hogy az alperest nem az ingatlan tulajdonjoga megszerzésének célja vezérelte a szerződés megkötésekor, hanem biztosítékként szánták a kölcsönszerződésből eredő kötelezettség teljesítésére.

A jó erkölcs olyan jogi kategória, amely a társadalom általános erkölcsi értékítéletét fejezi ki. A szerződés jó erkölcsbe ütközése megállapítása során nem a szerződő fél érdeksérelmét, hanem azt kell vizsgálni, hogy maga a jogügylet társadalmilag elítélendő-e.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ezen kereseti kérelem körében olyan tényállási elem nem volt megállapítható, amely alapján a felek között létrejött adásvételi szerződés semmisségét jó erkölcsbe ütközés címén megállapíthatta volna.

A felperes eredeti állapot helyreállítása iránti keresete pedig azért is alaptalan, mert az adásvételi szerződés alapján az alperes tulajdonjoga bejegyzésre nem került, a földhivatali eljárás felfüggesztésre került. Jelen perben tehát csak megállapítást kérhet a felperes.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezést nyújtott be, melyben elsődlegesen kérte annak megváltoztatását és megállapítását, hogy a 2007. augusztus 6. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés nem jött létre, azon nem az ő aláírása szerepel.

Másodlagosan az adásvételi szerződés semmisségének megállapítását kérte a Ptk. 202. § (uzsorás szerződés), illetve a Ptk. 200. § /2/ bekezdése (a szerződés nyilvánvalóan a jó erkölcsbe ütközött) alapján. Igényt tartott az első és másodfokú perköltség megfizetésére is.

Egyben kérte a per tárgyalásának felfüggesztését a **Sárvári**Városi Bíróság előtt folyamatban lévő B.64/2011. számú büntető ügy jogerős befejezéséig. Kérte ezen büntető iratok beszerzését is.

Fellebbezésének indokolásául előadta, változatlanul vitatja, hogy a 2007. augusztus 6. napján kelt adásvételi szerződésen az ő aláírása szerepelne. Hangsúlyozta, hogy a büntető ügyben két egymással ellentétes szakértői vélemény áll rendelkezésre. "C" írásszakértő egyértelműen megállapította, hogy az ingatlan adásvételi szerződés elnevezésű irat két darab vitatott szignója egy, míg a letéti szerződés, kölcsönszerződés és jelzálogjog szerződés és nyilatkozat elnevezésű okirat grafikai anyagait egy másik

személy készítette. Sajnos az írásszakértő időközben elhalálozott, így a polgári perben a tárgyaláson őt meghallgatni már nem lehet.

A Szombathelyi Törvényszék a **NSZSZI -től** szerzett be szakvéleményt, melyet "**D**" készített. A szakértő a fentebb hivatkozott szakértői vélemény megállapításaitól eltérő következtetésre jutott, a szignók valódiságát állapította meg.

Hangsúlyozta "**D**" szakértő által adott szakvélemény megállapításait nem fogadja el, mivel az önmagában is ellentmondó. Bizonyos szignóknál reszketegséget, tremort állít meg, továbbá, hogy számos variációt talált, így nem egyértelmű az, miből vont következtetést az aláírás valódiságára. Ezt a feltett kérdésre szóban sem indokolta, így álláspontja szerint az adásvételi szerződés nem jött létre, mivel azon nem az ő aláírása szerepel.

Hangsúlyozta az adásvételi szerződés azért sem jöhetett létre közöttük, mivel ilyen szándéka nem volt sem neki, sem pedig az alperesnek. Ezt mindkettőjük többször is megerősítette.

Az uzsorás szerződés körében hangsúlyozta, az adásvételi szerződés esetében mind az aránytalan előny kikötése, mind a helyzet célzatos kihasználása megtörtént. Az ítélet is rögzítette, hogy a tulajdonában álló **Sárvár** ... szám alatti ingatlanra az árverés 2007. augusztus 6. napján 13.00 órára volt kitűzve. Az árverést csak úgy tudta elkerülni, ha a fennálló 4.700.000 Ft összegű tartozást megfizeti. Ezt kölcsön felvételével nem tudta megtenni, mivel bárlistán volt. Ekkor került kapcsolatban az alperessel, aki hitel nyújtásával, illetve közvetítésével foglalkozott. Ő biztosította az a személyt, aki a 4.700.000 Ft-ot átutalta a végrehajtónak.

Változatlanul állította, hogy a kölcsönszerződésben szereplő 6.378.000 Ft-tal szemben 4.700.000 Ft került felvételre.

Előadta, hogy a kölcsön- és jelzálogjog szerződésben foglaltak nem valós adatot tartalmaznak, hiszen a kölcsön összege nem 6.378.000 Ft volt, hanem 4.700.000 Ft. Az összegben már a kikötött kamat is benne szerepel. Tehát nem valós a kölcsön- és jelzálogszerződés 5./ pontja, amely azt rögzíti, hogy kamatmentesen nyújtott neki kölcsönt az alperes.

Előadta, hogy az alperes tudomása szerint az ingatlant továbbértékesítette.

Kiemelten hivatkozott arra eladási szándéka soha nem volt, csupán kölcsön akart felvenni az árverés elkerülése érdekében. A perben beszerzett ingatlanforgalmi szakvélemény szerint az ingatlan beköltözhető értéke 19.100.000 Ft volt, ugyanakkor a kölcsönszerződésben 6.378.000 Ft vételár volt feltüntetve, így a szorult helyzet célzatos kihasználása megvalósult.

Megítélése szerint a hivatkozott adásvételi szerződés a jóerkölcsbe is ütközik. A társadalom általános erkölcsi értékítélete szerint is elítélendő egy olyan adásvételi szerződés megkötése, amelyben a vételár a tényleges forgalmi érték harmada. Mindez azért, mivel a kitűzött árverésre figyelemmel más kiút nem volt. Ismételten hangsúlyozta, hogy az alperes kirívóan magas - két hónapra 1.678.000 Ft összegű, havi 12,5 % mértékű - kamattal növelt összeget, 2007. október 18-án az alperes részére maradéktalanul megfizette. Ezt a tényt igazolja álláspontja szerint "E", "F" és "G" tanúk vallomása.

A felperes a Pf.8. sorszámú jegyzőkönyvben előadta, hogy az alperest az ellene emelt pótmagánvád alól felmentették. Az ítélethozatal után kezdeményezte az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdonjog bejegyzésének felfüggesztése megszüntetését, amit a földhivatal meg is tett és az alperesi tulajdonjogot bejegyezték. Ezt követően végrehajtási eljárást kért a felperes, mint önkényes lakásfoglalóval szemben, de időközben a felperes a tulajdonjog bejegyző határozatot megfellebbezte. A másodfokú hatóság a járási földhivatal határozatát hatályon kívül helyezte, és az alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét elutasította. Jelenleg a felperes az ingatlan tulajdonosa és birtokosa is.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet teljes egészében jogszerű és megalapozott.

Előadta, hogy a magánvádas eljárásban az alperest kétszer mentették fel a vád alól. Összesen három írásszakértői szakvélemény született a büntető eljárásban, és mindhárom szakvélemény megállapította, hogy az adásvételi szerződést a felperes írta alá. Így alaptalan a szerződés létre nem jöttére történő hivatkozás.

A keresetindításkor a felperes csak arra alapította keresetét, hogy az adásvételi szerződés aláírás hiányában nem jött létre. A későbbiek során azonban a büntető eljárásban született felmentő ítéletek hatására módosította csak a keresetét, és hivatkozott a semmisségre. Nyilvánvalóan azért nem támadta feltűnő aránytalanságra hivatkozással az adásvételi szerződést, mivel az határidőhöz kötött, míg az uzsora alapú semmisségi hivatkozás nem. Hangsúlyozta, hogy a szubjektív feltételek hiányoznak az uzsora vonatkozásában, az elsőfokú bíróság ítélete és annak indokolása is megalapozott.

A felperes fellebbezése az alábbiak szerint alapos.

Az ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai és a beszerzett büntető ügy iratanyaga alapján az eljárási adatokat a Pp. 206. §-ában foglalt elveknek megfelelően összességében, okszerűen értékelve megalapozott tényállást állapított meg, az ebből levont jogi következtetése a szerződés uzsorás jellegére vonatkozóan azonban az alább kifejtett indokok alapján téves.

Az ítéltábla a felperes fellebbezésében felhozott érveire figyelemmel elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a felek között 2007. augusztus 6. napján létrejött adásvételi szerződés létrejött-e, azon a felperes aláírása szerepel-e.

A Ptk. 365. § /3/ bekezdése szerint az ingatlan adásvételének érvényességéhez az szerződés írásba foglalása szükséges.

A Ptk. 213. § /1/ bekezdés értelmében jogszabály a szerződésen meghatározott alakot szabhat. Az alakiség megsértésével kötött szerződés - ha jogszabály másként nem rendelkezik - semmis.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott széleskörű bizonyítás, így a szerződést készítő "A" ügyvéd és "B" tanúk vallomása, a büntető eljárásban beszerzett "H" szakvéleménye, és a büntető eljárásban ismételtén beszerzett, a **NSZSI** szakvéleménye - eljáró szakértő "D" - alapján helyesen és megalapozottan jutott arra az álláspontra, hogy a vitatott adásvételi szerződést a felperes aláírta, azon az ő névaláírásának a szignója szerepel. Ezt igazolja az a tény is, hogy az alperest az ellene indított pótmagánvádas eljárásban a megismételt eljárásban meghozott határozatában felmentette.

Ezért a fentiek alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes a Pp. 164. § /1/ bekezdés alapján őt terhelő bizonyítási kötelezettségének - hogy az adásvételi szerződést nem írta alá - a peres eljárásban nem tett eleget. Ezért az adásvételi szerződés létre jött.

Ítéletében az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra az álláspontra, hogy "C" írásszakértő szakvéleménye nem megalapozott, az a felperes személyesen előadásával is ellentétes. A felperes azt sosem vitatta, hogy a kölcsön- és jelzálogjog szerződést aláírta, ugyanakkor a szakértő azt állapította meg, hogy ezen nem az ő aláírása szerepel. Az adásvételi szerződés vonatkozásában azonban azt rögzítette, hogy azon a névtulajdonos, tehát a felperes aláírása szerepel.

"C" szakértő időközben elhunyt, így nyilvánvalóan lehetőség a szakértő tárgyaláson történő meghallgatására nem volt. Ezért az elsőfokú bíróság okszerűen fogadta el "D" szakértő szakvéleményét, amely kategorikus véleményt adott a felperesi aláírásra vonatkozóan.

Ítéletében az elsőfokú bíróság megalapozottan hivatkozott arra, hogy a perbeli jogvitát a Pp. 215. §-a értelmében bírálta el. Ez alapján sem az elsőfokú, sem a másodfokú eljárás tárgyát nem képezte a 2007. augusztus 6. napján kelt - kölcsön- és jelzálogjog szerződés megnevezésű - teljes bizonyító erejű magánokirat. Ebből következően azt sem az első-, sem a másodfokú bíróság nem vizsgálhatta, hogy a kölcsön összege a felperes által meghatározott 4.700.000 Ft volt. Abból indult ki, hogy a kölcsönszerződés érvényes és abban 6.378.000 Ft kölcsönösszeg szerepelt. Az adásvételi szerződés 3./ pontja pedig kimondta „Vevő a vételárat kizárólag a kölcsönszerződésből eredő követelése beszámításával egyenlítheti ki.”.

A felperes fellebbezésében felhozott érveire figyelemmel az ítélőtábla ezt követően azt vizsgálta, hogy az adásvételi szerződés uzsorás jellege megállapítható-e.

Az elsőfokú bíróság által is meghivatkozott Ptk. 202. §-a szerint, ha a szerződő fél a szerződés megkötésekor a másik fél helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt köt ki, a szerződés semmis (uzsorás szerződés).

Helyesen hivatkozott arra az elsőfokú bíróság is, hogy a szerződés uzsorás jellegének megállapításához objektív és szubjektív feltételek konjunktív megléte szükséges. Az uzsorás szerződés objektív feltétele, hogy a szerződés megkötésekor a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnő aránytalanság álljon fenn, szubjektív feltétele, hogy egyfelől a sérelmet szenvedett gazdasági helyzete hátrányos legyen, másfelől pedig hogy az ellenérdekű fél a másik fél helyzetének kellő mélységű ismeretében, ennek kihasználásával tudatos, rosszhiszemű, csalárd magatartással jusson kirívóan aránytalan előnyhöz (BDT.2004.946., BH.2001.542.).

A feltételek fennállását a Pp. 164. § /1/ bekezdés szerint az arra jogot alapító félnek kell hitelt érdemlően bizonyítania. Ha ezen feltételek közül bármelyik hiányzik, az uzsora nem állapítható meg.

A célzat, mint szubjektív mozzanat a sérelmet szenvedő félnek olyan helyzetét feltételezi, amely uzsorás előny szerzésére általában felhasználható. Ez a helyzet pedig nyilvánvalóan valamilyen hátrányos helyzet. A törvény nem részletezi azoknak a tényezőknek a felsorolását, amelyek ilyen hátrányos helyzetet teremthetnek. Nyilvánvaló azonban, hogy a jogalkotó olyan helyzetekre gondolt, amikor valaki, valamilyen hátrány elkerülése végett, vagy a hátrányos helyzet közvetlen hatása alatt vállalja a

terhes kikötést, a reá nézve szembetűnően hátrányos szerződési feltételek elfogadását.

A szorult helyzetet mindig olyannak kell tekinteni, amely alkalmas arra, hogy valakit jelentős hátránnyal járó szerződés megkötésére késztesen.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a feltűnő értékaránytalanság, mint objektív körülmény fennáll, hiszen a beszerzett igazságügyi ingatlan-forgalmi szakértő szakvéleményében az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában 19.100.000 Ft-ra tette az ingatlan beköltözhető forgalmi értékét, de a lakott értékét is 13.000.000 Ft-ra. Így nem vitásan a megállapított forgalmi értékhez viszonyította a 6.378.000 Ft-os vételár feltűnően aránytalan.

Ugyanakkor az is tényként állapítható meg, hogy a perbeli ingatlanra vonatkozóan az adásvételi szerződés megkötésének napján - 2007. augusztus 6. - 13.00 órára a végrehajtó árverést tűzött ki a felperes 4.700.000 Ft tartozásának a behajtása érdekében. Ezt az árverést - az ingatlan elvesztését - a felperes csak úgy kerülhette el, ha kölcsönt vesz fel. Kölcsönt pedig nem tudott bankoktól kapni, figyelemmel arra, hogy BAR listás volt. Így a felperes hátrányos anyagi helyzete is megállapítható, amelyet az elsőfokú bíróság is elfogadott.

Ugyanakkor az ítéltábla megítélése szerint az alperes részéről az uzsora megállapításához szükséges célzatos magatartás is fennállt, hiszen az alperes tudott a felperes szorult, nehéz anyagi helyzetéről, arról, hogy 13.00 órára az árverés is kitűzésre került, és hogy a felperes BAR listás. Az adásvételi szerződés - mint ahogy ő maga is előadta - biztosítékként került megkötésre annak érdekében, hogy a kölcsönszerződésben szereplő összeget a felperes a részére mindenképpen megfizesse. Tehát az alperes eshetőleges szándéka a felperes nem teljesítése esetére az ingatlan tulajdonjogának áron aluli megszerzésére is kiterjedt. Ez pedig célzatos magatartásnak minősül, így az uzsora megállapításának törvényi feltételei a perbeli adásvételi szerződés vonatkozásában fennállnak.

Az ítéltábla azon fellebbezési kérelemmel, hogy az adásvételi szerződés a jóerkölcsbe ütközik érdemben nem foglalkozott, mivel a szerződés uzsorás jellegét megállapította.

A jelen pernek nem volt tárgya a 2007. augusztus 6. napján kelt kölcsön- és jelzálogjog szerződés megnevezésű irat, így a fellebbezi eljárás tárgyát sem képezte az, hogy felperes az alperes részére a kölcsönszerződésben szereplő 6.378.000 Ft-ot az általa megjelölt időpontban visszafizette-e.

Egyébként e körben az elsőfokú bíróság széleskörű bizonyítási eljárást folytatott le, ezen eljárási adatok alapján pedig helyesen jutott arra az álláspontra, hogy a felperesi teljesítés az alperes részére ítéleti bizonyossággal nem volt megállapítható.

Az ingatlan tulajdonjogának átvezetésére a másodfokú ítélet meghozataláig nem került sor, így a felperes alappal kérhetett marasztalás helyett megállapítást (Pp. 123. §, Pp. 247. § /1/ bekezdés c./ pont).

Mindezen indokok alapján az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján megváltoztatta.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása kihatással volt az elsőfokú perköltség összegére, valamint a le nem rótt illeték viselésére is.

Ezért az ítélőtábla a Pp. 78. § /1/ bekezdés alapján a pervesztes alperest kötelezte a felperes felmerült első-, és másodfokú perköltségének a megfizetésére.

A peres eljárásban a felperes személyes költségmentességben részesült, így a le nem rótt kereseti és a felmerült fellebbezési eljárási illetéket a már hivatkozott Pp. 78. § /1/ bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM. számú rendelet 13. § /2/ bekezdése alapján a pervesztes alperes köteles megfizetni.

Győr, 2013. évi szeptember hó 12. napján

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Vass Mária sk. . Szalay Róbert sk.
előadó bíró bíró

Kiadmány hitelül:

Kiadó