

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21.983/2012/11.szám

A Kúria a Magyar György és Társai Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Magyar György ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Szigeti Szabolcs Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Szigeti Szabolcs ügyvéd által képviselt alperes ellen vételi jog érvénytelenségének a megállapítása és egyebek iránt a Bíróságon 23.P.91.189/2009. szám alatt megindított és a Törvényszék 67.Pf.641.787/2011/4. számú ítéletével befejezett perében, a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán megtartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá felhívásra az államnak 360.000 (háromszázhatvanezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperes a 2008. március 14-én kelt szerződés szerint - 2008. május 14-i lejáráttal - 3.600.000 forint kölcsönt adott a felperesnek. A kölcsön biztosítására a felperes a kölcsön összegének megfelelő vételáron vételi jogot biztosított az alperes részére a 25238/12/A/2 hrsz. alatti ingatlanára. Megállapodtak abban is, hogy amennyiben az alperes él a vételi jogával, akkor a felperest az ingatlanon elővásárlási jog illeti meg. A felperes a kölcsönt nem fizette vissza, ezért az alperes 2008. május 15-én élt a vételi jogával és a tulajdonjoga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes módosított keresetében előadta, hogy az alperes érvénytelenül gyakorolta a vételi jogát, mert 2008. szeptemberében és 2009. februárjában - két részletben - összesen 3.500.000 forint került visszafizetésre a részére. Hivatkozott a szerződés színlelt voltára is azzal, hogy ténylegesen csak 3.000.000 forint kölcsönt vett fel, valamint feltűnő értékaránytalanság fennállására, mert az ingatlan értéke a szerződés megkötésekor 7.500.000 forint volt.

Előadta, hogy a felek közös tévedésben voltak, mert elővásárlási jog helyett visszavásárlási jogot kívántak kikötni. A szerződés - álláspontja szerint - ezeken túlmenően a jóerkölcsbe ütközött és uzsorás, ezért semmis. Kérte mindezekre tekintettel az eredeti állapot helyreállítását és tulajdonjoga visszajegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

Az alperes a kereset elutasítását kérte és viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben a felperest használati díj megfizetésére kérte kötelezni.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest az alperes részére 2.000.000 forint és késedelmi kamata, továbbá 2011. október 1. napjától kezdődően a kiürítésig havi 50.000 forint használati díj megfizetésére, míg ezt meghaladóan a viszontkeresetet is elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint a felperes az alperes tagadásával szemben nem tudta bizonyítani azt, hogy a kölcsön H. I. útján visszafizetésre került. A tanúként meghallgatott H. I., a felperes fia cégének - amelynek a kölcsönre egyébként szüksége volt - az alkalmazásában állt és életszerűtlen, hogy elismervény nélkül átadott volna ilyen összeget az alperesnek. A felperes által csatolt hangfelvétel a pénz átadásának a bizonyítására nem volt alkalmas, míg C. J. és a felperes fia tanúk a pénz átadásánál nem voltak jelen.

A megtámadási határidő a tévedés felismerésekor, illetve a teljesítéskor kezdődött, de 2008. május 15-én - amikor az alperes élt az opciós jogával - a felperes számára a szerződés tartalma már nyilvánvalóvá kellett, hogy váljon. A felperes azonban ehhez képest a szerződést az erre nyitva álló egy éves határidőn belül nem támadta meg, ezért a keresete e tekintetben sem volt megalapozott.

A alperes szívességi kölcsönt adott a felperesnek, aránytalan előnyt nem kötött ki, a felek szándéka kizárólag a 3.600.000 forint kölcsön átadására, illetve átvételére irányult, így a szerződés színleltisége sem volt megállapítható. A felperes az ingatlan értékével tisztában kellett, hogy legyen, a szerződést pedig a felek jogi képviselőik segítségével készítették, így annak megmagyarázására volt lehetőségük. Lett volna lehetőség arra is, hogy ilyen irányú megállapodásuk esetén visszavásárlási jogot kössenek ki az ingatlanra. Az elsőfokú bíróság a beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján a viszontkereset részben megalapozottnak találta.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokai alapján hagyta helyben.

A jogerős ítéletben a másodfokú bíróság kiemelte, hogy a kölcsön nyújtásának ténye nem volt vitás, ezért alappal kerültek mellőzésre az ehhez kapcsolódó tanúbizonyítási indítványok. A megtámadási határidő eltelt, ezért a megtámadási okok tekintetében bizonyítási eljárás lefolytatásának nem volt indoka. A semmisségi okok fennállásának ténye nem került bizonyításra, a további tanúkat pedig a felperes nem ezek alátámasztására kérte meghallgatni.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Kúria azt - az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően - helyezze hatályon kívül és kötelezze az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára. Másodlagosan kérte, hogy a Kúria a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és adjon helyt a keresetének.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a jogerős ítélet megalapozatlan, jogszabálysértő, ellentétben áll a Pp. 3. §-ának (4) bekezdésében, 163. §-ának (1) és (2) bekezdésében, 206. §-ának (1) bekezdésében és 221. §-ának (1) bekezdésében foglaltakkal.

Előadta a felperes, hogy szükséges lett volna a szerződést készítő ügyvéd és dr. C. G. tanúkenti meghallgatására, mert az ügyvéd - az alperesen kívül a szerződés megkötésekor jelenlévő személyek előadása szerint - a szerződés megkötésekor nem volt jelen. A tanúk meghallgatása nem kizárólag a megtámadás, hanem a semmisség okainak tisztázása szempontjából is elengedhetetlen lett volna.

Iratellenes a jogerős ítélet azért, mert önmagában az átvételi elismervény hiányából még nem lehetett volna azt a következtetést levonni, hogy a pénz átadása nem történt meg. A kölcsön visszafizetését a felperes saját előadásán kívül a fia, H. I. és C. J. tanúvallomása is alátámasztotta, amelyek így a becsatolt banki kivonatokkal a bizonyítékok zárt láncát alkották. A jogerős ítélet azonban mindezeket kizárólag az alperes ellenkező tartalmú előadása alapján, figyelmen kívül hagyta.

Utalt arra is, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget az uzsorás jelleg tekintetében az indokolási kötelezettségének. E vonatkozásban ugyanis nem volt jelentősége annak, hogy a sérelmet szenvedett fél a szerződés megkötésekor tudott-e az aránytalanságról, mert az uzsora két ismerve ettől még megvalósulhatott. E tekintetben is szükséges lett volna ezért a további tanúk meghallgatása, míg a becsatolt szakvéleményből megállapíthatóan az ingatlan forgalmi értéke 2010-ben 5.200.000 forint volt, így a feltűnő értékaránytalanság nem is volt vitatható. Egyértelmű volt az is, hogy a kölcsön a felperes fia cégének a likviditási gondjai megoldásához kellett, és ezért

vállalta a felperes a feltűnően hátrányos feltételeket.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, azokkal a Kúria is egyetértett, jogszabálysértés nem történt.

Az eljárás során nem volt vitatott a felek között az, hogy a támadott szerződést kötötték meg - az abban található tartalommal - ezért valóban szükségtelen lett volna a szerződést készítő, illetve az ott jelenlévő másik ügyvéd tanúkénti meghallgatása. A szerződést a felperes kötötte, a kölcsön felvételét elismerte, az pedig, hogy őt mi vezette a szerződés megkötésére illetve később mit tett az általa felvett összeggel, a peres felek jogviszonyát nem érintette. Nem volt ezért levonható olyan következtetés sem, amely szerint a kölcsönt ténylegesen a felperes fia vette volna fel.

A keresetében a felperes elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a kölcsön visszafizetésre került. A jogerős ítélet azonban - a bizonyítékok okszerű mérlegelésével - helyesen állapította meg azt, hogy ezt a tényt a felperes nem tudta hitelt érdemlő módon bizonyítani. A pénz hivatkozott visszafizetéséről okirat nem készült, holott a kölcsön átadásáról a felek - ügyvéd előtt - teljes bizonyítóerejű magánokirati formában kötöttek szerződést. Érthetetlen az okirat készítésének elmaradása azért is, mert a szerződés ingatlant is érintett, tehát annak elkészítése ezért is szükséges lett volna. Tekintetbe kellett venni azt is, hogy az ügyben nem az idősebb felperes, hanem a fia, illetve a fiának cége járt el, amely az ilyen jellegű ügyekben nyilvánvalóan kellő jártassággal is rendelkezett. A pénz átadását természetesen lehetett volna bizonyítani okirat nélkül is, de a perbeli esetben erre kizárólag H. I. tanúvallomása állt rendelkezésre, ami azonban erre volt elegendő. H. I. nem volt érdektelen, hiszen a felperes előadása szerint a kölcsönre annak a cégnek volt szüksége, amelynek a tanú az alkalmazásában állt. A többi tanú közvetlen tudomással a pénz kifizetéséről nem rendelkezett, a felperes fia pedig érdektelen tanúnak ugyancsak nem volt tekinthető. Utal a Kúria e körben arra is, hogy a felperes előadását az általa csatolt hangfelvétel sem támasztotta alá, mert az alperes abban sem ismerte el a pénzösszeg átvételét.

A szerződés annak létrejöttétől kezdődően, de még az opció gyakorlásától számítottan egy éven belül is megtámadható lett

volna. A megtámadási határidőt azonban a felperes - az elsőfokú bíróság helyes indokolásának megfelelően - elmulasztotta, mert 2008. májusától a keresetlevél 2009. július 7-én történt benyújtásáig az erre nyitva álló határidő már eltelt. Szükségtelen lett volna tehát a megtámadási okok érdemi vizsgálata.

Helyesen állapította meg a jogerős ítélet azt is, hogy a szerződés nem volt uzsorás jellegű. A felperes e tekintetben az álláspontját az elsőfokú eljárás során nem fejtette ki, lényegében még tényelődást sem tett. Az elsőfokú bíróság ebből eredően nem tudta az általa kifejtettnél bővebb indokát adni a kereset elutasításának. Az uzsorás jelleg törvényi feltételei azonban nem valósultak meg, mert abból, hogy abban az időszakban a felperes fiának cége likviditási problémákkal küszködött, még nem volt megállapítható a felperes hátrányos, szorult helyzetének a fennállása. Nem volt azonban az sem megállapítható, hogy a szerződésben az alperes javára indokolatlan, egyoldalú előnyt kötöttek volna ki, mert az opciós megállapodás a felperes által csatolt szakértői vélemény szerint sem volt feltűnően értékaránytalan. Az opció kölcsön fedezetéül szolgált, ezért a kiindulási pont ilyen esetben a 4.400.000 forintos hitelfedezeti érték lenne. A feltűnő értékaránytalanság azonban még az 5.200.000 forintos forgalmi érték tekintetében sem állt fenn, mert a mintegy 30 % körüli eltérés annak megállapításához nem elegendő.

A felperes a szerződés miatt valóban méltánytalan helyzetbe került, de ennek okozója kizárólag a gyermeke volt, aki a kölcsön visszafizetéséről nem gondoskodott. Megjegyzendő az is, hogy ez az eset nem az első volt, mert a tulajdoni lapból megállapíthatóan az ingatlan már más esetben is szolgált kölcsön fedezetéül. A Kúria mindezekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján - utalva annak helyes indokaira is - hatályában fenntartotta.

A Kúria Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest az alperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. Köteles továbbá a pervesztes felperes az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 15. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2013. november 5.

*Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k. előadó
bíró, Dr. Pusztai Ágnes s.k. bíró*

Szné

*A kiadmány hitelével:
tisztviselő*