

Győri Ítélőtábla
Pf.I.20.139/2013/5.szám

A Győri Ítélőtábla a dr. Csermák Vilmos ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Zámbó Gábor ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **adásvételi szerződésből eredő követelés** iránti perében a Veszprémi Törvényszék 2013. április 5. napján kelt 14.P.20.743/2012/21. számú ítélete ellen az alperes részéről 24. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezését helybenhagyja.

Köteles az alperes megfizetni a felperesnek 15 napon belül 40.000 (Negyvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

A feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítéletábla megállapítja, hogy a fellebbezési eljárásban az alperes 100 %-os mértékben peresztes lett

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A Veszprémi Törvényszék fellebbezéssel támadott ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2 millió forintot és ezen összeg után 2008. július 15-től 2008. december 31-ig évi 8,5 %-os,

2009. január 1-től 2009. június 30-ig évi 10 %-os,

2009. július 1-től 2009. december 31-ig évi 9,5 %-os,

2010. január 1-től 2010. június 30-ig évi 6,25 %-os,

2010. július 1-től 2010. december 31-ig évi 5,25 %-os,

2011. január 1-től 2011. június 30-ig évi 5,75 %-os,

2011. július 1-től 2011. december 31-ig évi 6 %-os,

2012. január 1-től 2012. december 31-ig évi 7 %-os,

2013. január 1-től 2013. június 30-ig évi 5,75 %-os,

2013. július 1. napjától a kifizetésig járó a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó naptári napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát.

Kötelezte a bíróság a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 225.000 forinti elsőfokú részperköltséget. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 360.000 forint elsőfokú eljárási illetéket. Rendelkezett arról, hogy a fennmaradó eljárási illeték az állam terhén marad.

Ezt meghaladóan a felperes kereseti kérelmét elutasította.

Megállapította, hogy az alperes pártfogó ügyvédjének költségét 75-25 %-os arányban felperes illetve az alperes viseli.

Az határozatának indokolásában rögzítette, hogy a Veszprém Megyei Bíróság 2010. május 12. napján meghozott 3.P.20.209/2010/8. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 7.300.000 forintot, és ezen összeg után 2008. július 18. napjától a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamatot, valamint a felperesnek járó perköltségben marasztalta az alperest és rendelkezett az állam által előlegezett eljárási illeték viseléséről.

A Győri Ítéltábla a 2011. március 22. napján kelt Pf.IV.20.256/2010/6. számú végzésével a Veszprém Megyei Bíróság hiányos tényállású, érdemi felülbírálatra alkalmatlan ítéletét hatályon kívül helyezte.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a **település 1 ... hrsz-ú, Település 1,** szám alatti lakóház, udvar gazdasági épület megnevezésű ingatlan az alperes tulajdonában állt, amelyet édesanyja, ... javára bejegyzett haszonélvezeti, eltartási, kikötményi és lakhatási jog, valamint a **"A"-val** 2007. július 6. napján kötött kölcsönszerződés biztosítására bejegyzett jelzálogjog terhelt.

A peres felek 2007. december 3-án abban állapodtak meg, hogy a felperes 2 millió forint kölcsönt ad az alperesnek, amelynek biztosítására a peres felek az alperes tulajdonában álló ingatlanra adásvételi szerződést kötnek. Ugyanezen a napon a peres felek között adásvételi szerződés jött létre a perbeli ingatlanra, amelyet az alperes eladóként, ... a haszonélvezeti jog jogosultjaként, a felperes pedig vevőként írt alá. Az ingatlan vételárát 8 millió forintban határozták meg azzal, hogy a vevő a teljes vételárat a szerződés aláírásával egy időben az eladó részére megfizette. Az alperes a vételár hiánytalan átvételét az adásvételi szerződés aláírásával elismerte. A szerződés 8. pontjában a felek az alperes javára 2008. február 3. napjáig visszavásárlási jogot kötöttek ki, amelynek értelmében a 8 millió forint vételár felperes részére történő visszafizetése esetén a felek az adásvételi szerződésüket felbontják.

Az adásvételi szerződés nem tartalmaz rendelkezést a **"A"** javára alapított és az ingatlant terhelő 1.300.000 forint és járulécai erejéig fennálló jelzálogjog rendezésére vonatkozóan, azonban a felek abban állapodtak meg, hogy a felperes az általa nyújtandó 2 millió forint kölcsön terhére az ingatlant tehermentesíti, ezért annak összegéből 1.300.000 forintot visszatart.

Az adásvételi szerződés megkötésekor a felperes 700.000 forintot adott át az alperesnek.

Az adásvételi szerződés alapján a felperes javára a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre került.

Mivel az alperesnek sem a felperestől felvett kölcsön rendezésére, sem ingatlana visszavásárlására likvid pénzeszközök nem álltak rendelkezésre, ezért a felek az adásvételi szerződés felbontásában állapodtak meg abból a célból, hogy az alperes a tulajdonába visszakerült ingatlanra pénzügyi jelzáloghitelt vehessen fel.

2008. május 16-án peres felek az adásvételi szerződést felbontották. Ennek alapján a földhivatal az alperes javára a tulajdonjogot, ... részére pedig a haszonélvezeti, kikötményi és eltartási jogot visszajegyezte.

Az alperes kötelezettséget vállalt, hogy a felperes részére az átvett 8 millió forint vételárat 2008. június 15. napjáig kiegyenlíti akként, hogy 6 millió forintot a szerződést ellenjegyző ügyvéd számlájára utal, míg a fennmaradó 2 millió forintot egy összegben készpénzben, átvételi elismervény ellenében fizeti ki a felperesnek.

A módosított kereseti kérelmében a felperes 7.300.000 forint és járulékai, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Arra hivatkozott, hogy a felek a köztük létrejött adásvételi szerződést felbontották, az eredeti állapotot az ingatlan tulajdonjoga tekintetében helyreállították, az alperes azonban a szerződésben vállalt vételár visszafizetési kötelezettségének nem tett eleget.

Az alperes a kereset elutasítását és felperes perköltségben marasztalását kérte. Állította, hogy 2007. december 3-án a felek valós szerződési akarata kölcsönszerződés megkötésére irányult, amelyet adásvételi szerződéssel lepleztek. A felperes ténylegesen 2 millió forint kölcsönt nyújtott az alperesnek, amit azonban az alperes 2008. május 16-án a felperesnek visszafizetett. Az adásvételi szerződés színlelt volt, uzorásnak is minősült, megkötésére azért került sor, mert a felperes az alperest tévedésbe ejtette.

Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmet részben, 2 millió forint erejéig ítélte megalapozottnak.

Abból indult ki, hogy az adásvétel tényét, és a 8 millió forint vételár kifizetését teljes bizonyító erejű magánokirat igazolja, amelyet a felek a földhivatalhoz is benyújtottak. Ezzel szemben az alperesnek kellett bizonyítania, hogy a feleknek tulajdonjog átruházására vonatkozó valós szerződési akarata nem volt, köztük kölcsönszerződés jött létre, és ennek alapján az adásvételi szerződésben és az azt felbontó okiratban írtak helyett ténylegesen csak 2 millió forint átadására került sor.

A felek ellentétes nyilatkozatai mellett - az átadott pénz összegét igazoló tanúvallomás hiányában - a teljes bizonyító erejű magánokiratban foglaltakat a felperes önmagának is ellentmondó nyilatkozatai döntötték meg.

Az adásvételi szerződésben és annak felbontásában szereplő 8 millió forint összeggel szemben maga a felperes volt az, aki azt állította, hogy ténylegesen 6 millió forintot adott át az alperesnek, és 2 millió forintot visszatartott, amelyből 1.300.000 forintot fordított az ingatlan tehermentesítésére.

A szerződésekben foglaltakkal szemben a felperes úgy nyilatkozott, hogy összesen 7,3 millió forintot adott át az alperesnek, és később kereseti kérelmét is ezen összegre szállította le.

Mindebből az következik, hogy a felperes előadása önmagában is cáfolta az okiratok tartalmát.

A teljes bizonyító erejű okirattal alátámasztott állítás megdőlt, így felperesre hárult annak bizonyítása, hogy ténylegesen milyen nagyságrendű összeg átadására került sor.

A felperes a rá háruló bizonyítási tehernek eleget tenni nem tudott.

Az átadott pénz összegét **"B"** ügyvéd nyilatkozata sem támasztotta alá, aki csak pénzmozgás megtörténtét igazolta, de annak összezszerűségére nyilatkozni nem tudott. A fentiekből következően az elsőfokú bíróság a felperesi teljesítés összegét az alperes által elismert 2 millió forintban állapította meg.

Nem volt vitatott, hogy az általa teljesített összeg terhére 1.300.000 forint erejéig a felperes tehermentesítette a vásárolt ingatlant, így a fentiekből következően az állapítható meg, hogy a felperes ténylegesen 700.000 forintot adott át az alperesnek az adásvételi szerződés megkötésekor.

Az elsőfokú bíróság az alperes érvénytelenségi kifogására figyelemmel vizsgálta, hogy színleltnek minősül-e az adásvételi szerződés.

Az alperes állítása szerint a felek valós szándéka kölcsönszerződés megkötésére irányult, amelyet adásvételi szerződéssel lepleztek.

Az elsőfokú bíróság leszögezte, hogy nincs akadálya annak sem, hogy a felek a köztük létrejött kölcsönszerződés biztosítékaul adásvételi szerződést kössenek (EBH.2003.857). Önmagában az adásvételi szerződés megkötésének ténye, az ennek létrehozására irányuló valós szerződési akartuk sem zárja ki, hogy a felek emellett kölcsönszerződést is kössenek. A kölcsönszerződés létrejöttének tényéből sem vonható le olyan következtetés, hogy az azzal egyidejűleg megkötött adásvételi szerződés színlelt volt.

A felek - kölcsönszerződés megkötése mellett - adásvételi szerződés létrehozására is irányuló valós szándékát bizonyítja nem csak az ilyen tartalommal megkötött adásvételi szerződés, valamint annak az átvezetés végett a földhivatalhoz történő benyújtása, hanem ezt támasztja alá **"B"** tanúvallomása is. A tanú azt adta elő, hogy az ügyvédi irodában a szerződés megkötését megelőzően kizárólag az adásvételi szerződés megkötésének körülményeiről volt szó.

Szóban létrejött kölcsönszerződésre és az adásvételi szerződés biztosítéki jellegére utal egyrészt a visszavásárlási jog kikötése és annak rövid, két hónapos időtartama, valamint az a körülmény, hogy a 8 millió forint vételár helyett mindössze 2 millió forint átadása elismert az alperes által, így ezen összeg kifizetése tekinthető igazoltnak.

A kölcsön tényére utal az a bizonyítást nyert körülmény is, hogy az alperes az adásvételi szerződés megkötése után nyomban banki hitelt kívánt felkutatni „tartozása” kiváltására. Ezt igazolja **"C"** érdektelen tanú vallomása is, akit az alperes a banki hiteléhez kezesnek kért fel. **"D"** tanúvallomása szerint, korábban **"E"** a tanú jelenlétében nyilatkozott akként, hogy „2 millió forintért cserébe adta alperes a házát a felperesnek”.

Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy az alperes Ptk. 202. §-ra alapított kifogása megalapozott, ugyanis mind a megkötött adásvételi szerződés mind annak 2008. május 16-án kelt felbontása aránytalan előnyt biztosít a felperes számára.

Az adásvételi szerződés ugyanis azt célozta, hogy a 2 millió forint kölcsön biztosítékaként az ennél lényegesen magasabb értékű ingatlan a felperes tulajdonába kerüljön az ingatlan valós értékének megfelelő vételár megtérítésének kötelezettsége nélkül.

Az elsőfokú bíróság nem értékelte bizonyítottanak az alperes azon védekezését sem, hogy az adásvételi szerződés megkötése illetve annak felbontása során a felperes őt tévedésbe ejtette.

A felek között szóban létrejött kölcsönszerződésre tekintettel az alperes a 2 millió forint kölcsönt köteles visszafizetni a felperesnek.

Az alperest terhelte a bizonyítási kötelezettség abban a körben, hogy a 2 millió forint tartozást az adásvételi szerződés felbontásával egyidejűleg kiegyenlítette. (Pp.164. (1))

Az alperes ennek nem tett eleget.

"B" tanú határozottan tagadta, hogy jelenlétében pénzvisszafizetésére sor került volna. Ellentmondásos az alperes előadása abban a körben is, hogy milyen forrásból biztosította a visszafizetést. ..., az alperes édesanyjának tanúvallomása nem csak a tanú elfogultságára tekintettel nem vehető figyelembe, hanem annak alapján sem, hogy a visszafizetés fedezeteként olyan pénzforrásra hivatkozott, amit maga az alperes sem állított.

A fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság az alperest a 2007. december 3-án szóban létrejött kölcsönszerződés alapján kötelezte az átvett 2 millió forint összeg és kamatai visszafizetésére.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a felperes keresetét - a 2007. december 3. napjától az ítélethozatalig terjedő időre 2 millió forint törvényes késedelmi kamatait meghaladóan - a tőkekövetelés tekintetében kérte elutasítani. Másodlagosan a 2 millió forint, mint uzsorás szerződésből származó előny állam javára történő elvonását indítványozta a Ptk. 237. § (4) bekezdése alapján.

Arra hivatkozott, hogy mind a csatolt szerződések, mint okiratok Pp. 196. § (1) bekezdés e.) pontjában meghatározott bizonyító ereje, mind a felperes és jogi képviselőjének szavahihetősége megdőlt, ezért tényként fogadható el az alperes azon állítása, hogy a kölcsönt visszafizette.

Az alperes 2014. január 29-én kelt beadványában a fellebbezését azzal egészítette ki, hogy vagyoni helyzetére tekintettel a visszatérítést egészben, vagy legalább a tőke tekintetében elengedni kérte a Ptk. 237. § (3) bekezdés alapján.

A fellebbezési ellenkérelem az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Utalt a felperes arra, hogy a számára kedvezőtlen elsőfokú döntést arra tekintettel fogadta el, hogy az időmúlás és a **Település 1**-en történt vörös iszap katasztrófa következtében az ingatlanárak radikálisan csökkentek, ennek következtében a felperes javára esetlegesen megítélt magasabb összeg az egyéb vagyonnal nem rendelkező alperesen végrehajthatatlan lenne.

A fellebbezés alaptalan.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és az ellenkérelem korlátai között felülvizsgálva (253.§ (3) bekezdés) megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást teljesszűrt, a Győri Ítélet tábla Pf.V.20.256/2010/6. szám alatt hozott

hatályon kívül helyező végzésében foglaltak szerint lefolytatta, és a megalapozott tényállásból helytálló jogi következtetéseket levonva marasztalta az alperest a rendelkező részben írtak szerint.

A másodfokú bíróság a határozat indokolásában kifejtettekkel - az adásvételi szerződés és az azt felbontó megállapodás uzsorás jellegével összefüggően kifejtettek kivételével - egyetért.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a peres felek között 2 millió forintra vonatkozóan kölcsönszerződés (Ptk.523.§.(1) bek.)és ennek biztosítására adásvételi szerződés jött létre.

Az adásvételi szerződés biztosítéki jellegét támasztja alá - az ítéletben kifejtetteken túl - az a tény, hogy a felek az adásvételi szerződést azzal a céllal bontották fel, hogy az alperes a banki hitelfelvételhez megfelelő ingatlanfedezettel rendelkezzen, ezúton likvid pénzeszközökhöz jusson.

Az adásvételi szerződés aláírásakor a felek mindegyike tisztában volt azzal, hogy a szerződés megkötésével majd annak ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével az ingatlan tulajdonjogát a felperes szerzi meg, ezért a szerződés színleltnek nem tekinthető. Megállapítható azonban az is, hogy a felek tulajdon átruházásra irányuló szándéka nem volt „végleges”, hanem azt célozta, hogy az alperes által felvett hitel visszafizetésének megfelelő fedezetét adja. Az adásvételi szerződés biztosítéki jellegéből az is következik, hogy a pénzüsszeg átadására nem vételárként, hanem - a visszafizetés kötelezettsége mellett - kölcsönként került sor.

A bizonyítási teher helytálló elosztásával állapította meg az elsőfokú bíróság a felperes által teljesített pénzüsszeg nagyságát. A teljes bizonyító erejű magánokiratban foglaltakat (Pp.196.§.), azaz a 8 millió forint átadásának tényét nem csak az alperes vitatta, hanem maga a felperes is ettől eltérően nyilatkozott. Azt egyik fél sem nyilatkozta, hogy a felperes által az alperesnek átadott összeg 8 millió forint volt.

A felperes azon állítása, miszerint 6 millió forintot adott át az alperesnek igazolást nem nyert, így az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg a teljesített kölcsönösszeg nagyságát az alperes által elismert 2 millió forintban.

Az alperes nem tudta alátámasztani azon védekezését, hogy ezen összeget 2008. május 16-án a felperes részére visszafizette. Ezért helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes a 2 millió forint és késedelmi kamatai felperes részére való megfizetésére köteles.

Nem osztotta azonban az ítéletábla az elsőfokú bíróságnak az adásvételi szerződés uzsorás jellegével összefüggésben kifejtett érvelését.

A Ptk. 202. §-ban foglaltak szerint, ha a szerződő fél a szerződés megkötésekor a másik helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt köt ki, a szerződés semmis (uzsorás szerződés).

Az adásvételi szerződésben az eladó, azaz az alperes által vállalt szolgáltatás az ingatlan felperes részére való tulajdonba adása volt, a felperes, mint vevő pedig az ingatlan értékével arányos, 8 millió forint összegű vételár megfizetését vállalta. A szolgáltatás és az ellenszolgáltatás tehát egymással arányosnak tekintendő. Az adásvételi szerződésben egyik

fél sem jutott olyan feltűnően aránytalan előnyhöz, amely a szerződés uzsorás jellegét megalapozná.

Az a körülmény, hogy az alperes a szerződésben úgy nyilatkozott, hogy a 8 millió forint vételárat kézhez vette, nem az adásvételi szerződés uzsorás jellegét eredményezi, hanem a bizonyítást nehezíti meg az alperes számára abban az esetben ha a ténylegesen át nem vett, de a szerződés alapján - a 2 millió forint kölcsön beszámítását követően fennmaradó - őt még megillető 6 millió forint vételár követelést kívánná a felperessel mint vevővel szemben érvényesíteni.

Ugyanezen érvelés alapján az adásvételi szerződést felbontó és a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet rendező megállapodás sem uzsorás jellegű.

Az uzsorás jelleg esetlegesen a kölcsönszerződés tekintetében merülhetne fel, arra tekintettel, hogy a felperes által nyújtott szolgáltatáshoz, azaz a 2 millió forint kölcsönösszeg átadásához viszonyítva annak biztosítéka - tehát a jelentősen nagyobb értékű ingatlan adásvétele - a visszavásárlási jog kikötését figyelembe véve is feltűnően aránytalan előnyként értékelhető.

A kölcsönszerződés uzsorás jellegére azonban egyik fél sem hivatkozott.

Utal az ítéletábra arra, hogy a kölcsönszerződés semmiségének megállapítása - a jogkövetkezmények tekintetében - kedvezőbb döntést egyik fél számára sem eredményezhetne, mivel az alperest az általa átvett 2 millió forint tekintetében akkor is visszafizetési kötelezettség terhelne, amennyiben azt az utóbb uzsorásnak minősített kölcsönszerződés alapján vette kézhez.

Figyelemmel arra, hogy az adásvételi szerződés uzsorás jellege nem megállapítható, ezért a Ptk. 237. § (3) és (4) bekezdései nem alkalmazhatók.

A fentiekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság érdemben helytálló döntését - az indokolás fentiek szerinti módosításával - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért az ítéletábra a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a 32/2003. (VIII.2.) IM. rendelet 3.§. (5) bekezdés alapján megállapított mértékű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség felperes részére való megfizetésére.

Az alperes személyes költségmentességére tekintettel a felmerült fellebbezési illeték a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. és 14.§-a értelmében az állam terhén marad.

Győr, 2014. február hó 6. napján

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró

Dr. Szalay Róbert sk.
bíró

Kiadmány hitelül:

Kiadó