

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Bauer Éva pártfogó ügyvéd (pártfogó ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a Cég képviselő beltag által képviselt **I. rendű alperes** (I. rendű alperes címe) I. r., a Máté és Társai Ügyvédi Iroda (Ügyvédi Iroda címe; ügyint.: dr. Máté Ernő ügyvéd) által képviselt **II.rendű alperes neve** (II. rendű alperes címe) II. r. és **III.rendű alperes neve** (III. rendű alperes címe) III. r. alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Somogy Megyei Bíróság előtt 23.P.21.132/2005. ügyszámon folyamatban volt perében 2007. január 15-én 34. sorszám alatt kelt ítélet ellen a felperes részéről 35. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatva megállapítja, hogy az I. és II. r. alperesek között 1999. július 23-án kelt „Kölcsönszerződés (jelzálogjoggal)” érvényesen nem jött létre, és ezt meghaladóan tekinti a keresetet elutasítottnak.

Megkeresi a S.-i Körzeti Földhivalt, hogy a b.-i 062/2. és 062/3. hrsz. alatti, egészében az I. r. alperes tulajdonában álló ingatlanokra a II. r. alperes javára 7.500.000,- forint és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjogot törölje.

Kötelezi a felperest arra, hogy 15 nap alatt fizessen meg a II-III. r. alpereseknek 250.800,- (kettőszázötvenezer-nyolcszáz) forint másodfokú részperköltséget.

Dr. Bauer Éva pártfogó ügyvéd munkadíját 14.400,- (tizennégyezer-négyszáz) forintban állapítja meg, amit az ellátmányból rendel utalványozni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A felperes többször módosított kereseti kérelmében egyrészt azt kérte az elsőfokú bíróságtól, hogy állapítsa meg a felperes és a II. r. alperes között 1998. október 20-án a N. Szövetségi Köztársaságban kelt adásvételi szerződés érvénytelenségét. Kérelme alátámasztásául arra hivatkozott, hogy e szerződés jogszabályba ütközik, mivel az adásvétel tárgyát képező ingatlan az I. r. alperes jogelődjének - L. Kft. (a továbbiakban: Kft.) - a tulajdonában állt, ekként azzal a II. r. alperes mint eladó nem rendelkezhetett.

Ezen túlmenően kérte a felperes a Kft. és a II. r. alperes között 1999. július 23-án kelt kölcsön- és jelzálogszerződések érvénytelenségének a megállapítását arra hivatkozással, hogy a kölcsönszerződés a felek között színlelt, valamint uzsorás, és ekként semmis szerződés volt, mivel a Kft. a II. r. alperestől sem kölcsön, sem más jogcímen nem kapott soha semmilyen összeget. A felperesi álláspont szerint semmis a perrel érintett ingatlan terhelését célzó jelzálogszerződés is, mivel az a nemlétező kölcsönügylet biztosítására jött létre.

Az I. r. alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A II. r. és a III. r. alperes a kereset elutasítását kérte. Érdemi ellenkérelmükben arra hivatkoztak, hogy a perrel érintett adásvételi szerződés megkötésekor tévedésben voltak, mivel az adásvétel tárgyát képező ingatlan a Kft.-nek a tulajdonában, nem pedig a II. és III. r. alperesek - akik ugyanakkor a Kft. üzletrészeinek tulajdonosai voltak - tulajdonában állott; ezt a hibát azonban úgy javították ki, hogy a Kft.-beli üzletrészeiket utólagosan átruházták a felperesre - mivel a felek szándéka már eredetileg is kölcsönösen erre irányult.

Előadták továbbá, hogy a 350.000,- DM összegű vételárból a felperes 290.000,- DM-át fizetett meg, a fennálló 60.000,- DM vételárhátralék biztosítására kötötték meg a jelzálogszerződést, amelynek alapja a - valójában a Kft. és a felperes között a fenti vételárhátralék átvállalását célzó tartozásátvállalást leplező - színlelt kölcsönszerződés volt.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy a II. és a III. r. alperes részére fizessen meg 480.000,- forint perköltséget.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett. Többször pontosított fellebbezésében a felperes elsődlegesen azt kérte a másodfokú bíróságtól, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét helyezze hatályon kívül, és utasítsa az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára arra hivatkozással, hogy lényeges bizonyítékok beszerzése elmaradt, és ennek folytán az ítélet megalapozatlan. A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem tárta fel kellő részletességgel a kölcsönszerződés körülményeit, mivel nem hallgatta meg a szerződéskötéskor jelen lévő személyt. Utalt továbbá a felperes arra, hogy elmaradt annak a könyvelőnek a meghallgatása is, akitől lényeges vallomás lett volna várható arra a felperesi állításra vonatkozólag,

hogya a felperes a II. és a III. r. alpereseknek a 290.000,- DM összegben túl további 180.000,- DM összeget kifizetett, hiszen az iratok közt fellelhető számlák az összeg kifizetését - álláspontja szerint - alátámasztják.

Másodlagosan kérte, hogy a másodfokú bíróság változtassa meg az elsőfokú bíróság ítéletét, és mondja ki, hogy a felperes - szemben az elsőfokú ítélet megállapításával - nem tartozik a II. és a III. r. alpereseknek a 60.000,- DM - azaz 7.500.000,- forint - vételárral. Fellebbezésében erre tekintettel kérte továbbá a felperes, hogy a másodfokú bíróság a kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítása esetén mondja ki az ahhoz kapcsolódó jelzálog-szerződés érvénytelenségét is.

A felperes harmadsorban azt kérte a másodfokú bíróságtól, hogy az alperesek részére megállapított perköltséget annak eltúlzott voltára tekintettel mérsékelje, mivel az ott megállapított ügyvédi munkadíj nem áll arányban az elvégzett munkával.

A II. és a III. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte a másodfokú bíróságtól. Ezen túlmenően azonban fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítéleti indokolás megváltoztatását kérték úgy, hogy a másodfokú bíróság állapítsa meg, hogy a felperes és a Kft. közötti kölcsönszerződés - mint színlelt szerződés - tartozásátvállalást leplezett, és ennek folytán jelzálogi biztosítékot alapító szerződés érvényes. Utalt továbbá arra, hogy a felperes által állított 180.000,- DM kifizetése és a számlákon történő átvezetése csupán könyvelői tanács volt, tényleges pénzmozgás nem történt.

A felperesi fellebbezés az alábbiak szerint *részben alapos*.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást a döntéshez szükséges körben felderítette, és azt nagyobbreszt helyesen is állapította meg.

A másodfokú bíróság azonban annyiban pontosítja a tényállást, hogy a Kft. mint kölcsönvevő és a II. r. alperes mint kölcsönadó által 1999. július 23-án aláírt „kölcsönszerződés (jelzálogjoggal)” elnevezésű okirat 6. pontjának megfogalmazásából következőleg a kölcsönvevő a kifejezetten és kizárólag a kölcsönszerződés tárgyát képező kölcsönösszeg visszafizetésének biztosítékául vállalta a 062/2. és 062/3. hrsz. alatti ingatlanok jelzáloggal történő megterhelését. Erre utal a szerződés 9. pontja is, amely szerint egyrészt a kölcsönvevő késedelme vagy nem teljesítése esetére a kölcsönadó jogot szerez az ingatlanokból mint biztosítékból történő kielégítésre, másrészt kötelemszerű teljesítés esetére a kölcsönadó kötelezi magát a szerződésre tekintettel bejegyzett jelzálog jog haladéktalan töröltetésére.

A fenti pontosítással együtt az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás a másodfokú bíróság álláspontja szerint helyes. Helyes az elsőfokú bíróság ítéletének

a megállapított tényállásra felépített jogi indokolása is mind az 1998. október 20-án, majd 1999. április 15-én és 1999. július 26-án megkötött adásvételi szerződések tartalma vonatkozásában, mind pedig arra vonatkozólag, hogy az 1999. július 23-án aláírt „kölcsönszerződés (jelzálogjoggal)” elnevezésű okirat alapján a felek között kölcsönszerződés nem jött létre. Helyes az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása is, hogy a II-III. r. alpereseknek nem sikerült bizonyítaniuk azt, hogy a kölcsönszerződés valójában tartozásátvállalási szerződést leplezett volna. E körben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokolását nem tartja szükségesnek - a fellebbezési kérelmekre tekintettel sem - megismételni.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint azonban nem elegendő az ítélet indokolásában kimondani a megállapítást, hogy a fenti a kölcsönszerződés a felek között érvényesen nem jött létre, hanem ezt a rendelkező részben kell szerepeltetni. Ennek oka pedig egyrészt az, hogy a két ingatlanok a jelzálogjoggal történő megterhelése kifejezetten a kölcsönszerződéshez kapcsolódott; másrészt az, hogy nem volt bizonyítható olyan leplezett ügylet (a tartozásátvállalás) megkötése, amely a jelzálog jog megalapításához alapul fekvő - de másik, a kölcsöntől különböző - jogcímet eredményezett volna, harmadrészt pedig az, hogy nem volt megállapítható, hogy az ingatlanok megterhelése a kölcsönszerződésre vagy más, leplezett szerződésre tekintet nélkül megtörtént volna.

Tévedett tehát az elsőfokú bíróság, amikor e körülmények között arra a következtetésre jutott, hogy a jelzálogszerződés a Ptk. 260. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel érvényesen létrejött. A fentiekre tekintettel téves továbbá az az álláspontja is az elsőfokú bíróságnak, hogy a létrejött jelzálogszerződés érvényessége szempontjából közömbös, hogy a jelzálog jog milyen jogcímre, vagyis mely jogcím alapján fennálló követelés biztosítására jött létre.

A „kölcsönszerződés (jelzálogjoggal)” című okirat aláírásakor hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 251. §-ának (1)-(3) bekezdéseiben foglalt kogens rendelkezések szerint a zálog jog valamely pénzben meghatározható és bírói úton érvényesíthető követelésnek a biztosítására szolgál a más követeléseket megelőző sorrendben történő kielégítés lehetőségével. A zálogtárggyal való felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál. A követelés átszállásával a zálog jog is átszáll az új jogosultra. A zálog jog átruházására - törvény eltérő rendelkezése hiányában - csak a biztosított követeléssel együtt van mód.

Mindezekből a rendelkezésekből a pontosított tényállás alapján - amely szerint a jelzálog-alapítás kifejezetten a kölcsöntartozás biztosítását célozta, arra tekintettel jött volna létre -, az elsőfokú bíróság által helyesen felhívott Ptk. 260. §-ának (1) bekezdése ellenére is az következik, hogy amennyiben az ingatlan-jelzáloggal biztosított követelés létre sem jött, nem jöhet létre érvényesen az ilyen jelzálogszerződés sem.

A fellebbezés támadta a II. és a III. r. alperesek részére megítélt 480.000,- forint mértékű elsőfokú perköltségre vonatkozó rendelkezést is. A másodfokú bíróság megállapította, hogy helyes az elsőfokú bíróság rendelkezése, tekintettel arra, hogy a perköltséget az alperesek és jogi képviselőjük közötti díjmegállapodás alapján határozta meg, amely nem tekinthető eltúlzottnak, hiszen a munkadíj mértéke a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a) és b) pontjai alapján, a pertárgyértékre figyelemmel, 1.287.500,- forint lett volna.

A felperes fellebbezése csak kisebb részben - hozzávetőlegesen 15%-ban - volt alapos, ezért a pernyertes alperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségét a felperes a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján tartozik megfizetni. Az ügyvédi munkadíj mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. §-a (1) bekezdésének a) pontja alapján, figyelemmel a II-III. r. alperes és képviselőjük közötti díjmegállapodásra (200.000,- forint + 20 % ÁFA) és a jogi képviselő útiköltség-igényére (9.000,- forint + 20% ÁFA), összesen 250.800,- forintban határozta meg.

A felperes személyes költségmentessége folytán a feljegyzett, az Itv. 46. §-ának (1) bekezdése szerinti fellebbezési eljárási illetéket mint meg nem térülő költséget a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

A felperes részére kirendelt pártfogó ügyvéd munkadíját a másodfokú bíróság - figyelembe véve a felkészülés idejét is - 14.400,- Ft-ban, amelyből 2.400,- forint az ÁFA mértéke, állapította meg a 7/2002. (III. 30.) IM rendelet 1. §-ának (3) bekezdése, 5. §-a (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdése alapján.

Pécs, 2008. január 15.

Dr. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Fekete Bálint s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Ildikó s.k. bíró