

...-i Törvényszék
.... szám

A ...-i Törvényszék ... (... szám alatti) ügyvéd által képviselt ... (... szám alatti lakos) felperesnek - ... (... szám alatti) ügyvéd által képviselt ... (...szám alatti lakos) alperes ellen tulajdonjog megállapítása és járulékai iránt indult perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

A törvényszék kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 8.500.000.- (nyolcmillió-ötszázezer) forintot, és ennek 2009. május 8. napjától a kifizetés napjáig járó, a mindenkorai késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatát, valamint 254.000. (kettőszáz-ötvennégyezer)-forint perköltséget.

Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasítja.

A feljegyzett kereseti illetéket és az állam által előlegezett költséget az állam viseli.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Fővárosi Ítéltáblához címzett, a ...-i Törvényszéken 3 példányban benyújtott fellebbezéssel lehet élni.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a ...- Ítéltábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, ha az kizárólag a perköltség viselésére, összegére, vagy az ítélet indoklására irányul. A felek kérelmére a bíróság tárgyalást tart.

A törvényszék tájékoztatja a feleket, hogy a fellebbezési idő lejártá előtt előterjesztett kérelmük alapján kérhetik, hogy a ...-i Ítéltábla fellebbezésüket tárgyaláson kívül bírálja el.

Az ítélet ellen a fellebbezést előterjesztő fél számára a ...-i Ítéltábla előtti eljárásban a jogi képviselőt kötelező.

I n d o k o l á s :

A törvényszék a következő tényállást állapította meg:

Az alperes, valamint a felperes házastársa, ... 2008. év folyamán került kapcsolatba egymással. Az alperes cége a ...Kft. felszámolás alá került, felszámolóként a ... Kft. járt el.

A felszámoló a Céggazdasági ... napján megjelent számában nyilvános pályázatot tett közzé, melynek útján eladásra hirdette meg a felszámolás alatt álló ... Kft. tulajdonát képező vagyonelemeket, amelyek irányára együttesen 50.000.000.-forint + Áfa volt. Bánatpénzként 5.000.000.-forint került kikötésre, mely befizetésének igazolása az érvényes pályázat feltétele volt. Az alperes szerette volna a volt cége meghirdetett vagyontárgyait megvásárolni, ezért élettársával ... elhatározták, hogy az élettársa által alapított ... Kft. elindul a pályázaton, amelyhez a fentiek szerint szükség volt a bánatpénz befizetésére.

Ezt követően az alperes a felperes házastársához, ... fordult, akinek a közvetítésével a felperes és az

alperes között 2009. február 20. napján kölcsön és opciós szerződés jött létre, melynek második pontjában rögzítésre került, hogy a felperes, mint kölcsönadó a kölcsön és opciós szerződés aláírását megelőzően az alperesnek, mint kölcsönvevőnek átadott 8.500.000.-forintot egy összegben készpénzben, kölcsönként, mely összeg hiánytalan átvételét az alperes aláírásával elismeri és nyugtázza. A szerződés rögzítette azt is, hogy a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ... ügyvéd előtt pénzáttadásra nem került sor. A szerződés 3. pontjában foglaltak szerint az alperes a kölcsönt 2009. április hó 30. napjáig egy összegben készpénzben fizeti vissza a felperesnek késedelmi következmények nélkül. A szerződésben ügyleti kamat nem került kikötésre, ugyanakkor az alperes a szerződés 4. pontjának értelmében a kölcsön biztosítékaul felajánlotta az 1/1 arányban tulajdonát képező ..., belterület ... hrsz. alatt felvett 1601 m² területű lakóház, udvar és garázs megnevezésű ingatlanát, melynek vonatkozásában a felperes részére 2009. február hó 20. napjától 2009. április hó 30. napjáig vételi jogot engedett. A szerződő felek rögzítették, hogy a felperes akkor jogosult a vételi jogot érvényesíteni egyoldalú nyilatkozatával, ha az alperes a kölcsön teljes összegét a szerződésben meghatározott módon és időpontig nem egyenlíti ki.

A szerződés 5. pontja kimondja, hogy a felperes az ingatlan 1/1 tulajdonjogát megszerzi a teljesítés elmaradása esetén egyoldalú nyilatkozatával. Ugyanezen pontban a felek a vételi jog érvényesítése esetén az ingatlan vételárát 8.500.000.-forintban határozták meg. Kijelentették azt is, hogy a szerződő felek az ingatlan forgalmi értékével tisztában vannak, a szolgáltatás-ellenszolgáltatás aránytalansága miatt egymással szemben nincs és a jövőre nézve sem lehet követelésük.

A szerződő felek 2009. április 29. napján a szerződést akként módosították, hogy a kölcsön visszafizetésének határidejét 2009. május 4. napjában határozták meg, míg a vételi jog gyakorlásának ideje 2009. február hó 20. napjától 2009. május hó 8. napjáig terjedő időszakra módosult.

A felperes javára engedett vételi jog, valamint annak módosítása is bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba a ...-i Körzeti Földhivatal ... számú határozatával.

2009. február 20. napján 5.020.000.-forint befizetésre került a ... Kft által a társaság ... Banknál vezetett bankszámlájára, majd 2009. február 25. napján 5 millió forint pályázati bántpénz címén átutalásra került a ... Kft részéről a ...Kft. számlájára. Miután a pályázatban feltüntetett irányárhoz szükséges hitel folyósítása elmaradt, az 5 millió forint bántpénz elveszett.

Az alperes a szerződésben kikötött határidőben a kölcsönt a felperes részére nem fizette vissza.

... ügyvéd a ...-i Körzeti Földhivatalnál 2009. május 11. napján ingatlan nyilvántartási kérelmet terjesztett elő, melyben a ...-i ...-es hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában a felperes tulajdonjogának 1/1 arányban való bejegyzését kérte opciós vétel jogcímén. A kérelemhez csatolt egy 2009. május 8. napján kelt és a felperes által aláírt, valamint általa ellenjegyzett „Nyilatkozat ingatlan-tulajdonjog bejegyzése iránt” megnevezésű okiratot, amelyben a felperes a ...-i Körzeti Földhivaltól kérte tulajdonjogának bejegyzésére a perbeli ingatlan vonatkozásában figyelemmel arra, hogy az alperes nem tett eleget szerződéses kötelezettségének.

A ...-i Körzeti Földhivatal 2009. június 3-án ... szám alatt hiánypótlásra hívta fel ... ügyvédet azzal, hogy 15 napon belül igazolja a vételi jog gyakorlására irányuló egyoldalú nyilatkozatnak a kötelezettel történő közlését, a nyilatkozat, valamint az átvételét igazoló tértivevény megküldését, majd a 2010. február 8. napján kelt ... számú határozatával ... ügyvéd hiánypótlásra nyitva álló határidő meghosszabbítására irányuló, valamint a felperes tulajdonjog bejegyzésre irányuló kérelmét elutasította. A határozat indokolásában foglaltak szerint a földhivatalhoz benyújtott okirat

nem felelt meg a 109/1999. (XII. 23.) FVM rendelet 15. § (4) bekezdésében foglaltaknak, mivel a földhivatalhoz csak olyan egyoldalú nyilatkozat került benyújtásra, amely nem a kötelezethez címzett nyilatkozat és nem került igazolásra a vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatnak a kötelezettel történt közlése.

A határozat ellen ... ügyvéd fellebbezést nyújtott be, kérve a vételi jog jogosultja tulajdonjogának bejegyzését. Fellebbezéséhez csatolta a ...-on, 2009. június 19. napján kelt azon levelet, amelyben tájékoztatta az alperest, hogy a kölcsön visszafizetési kötelezettségének nem tett eleget, melyre tekintettel a felperes egyoldalú nyilatkozatával kéri a földhivaltól a biztosítékként adott ingatlanra vonatkozóan tulajdonjogának bejegyzését. Benyújtotta továbbá ezen nyilatkozatnak a kötelezettel történő közlését igazoló tértívevényeket, amelyek szerint azok „nem kereste” jelzéssel érkeztek vissza.

A ... Megyei Földhivatal a 2010. április 20. napján kelt ... számú határozatával a ...-i Körzeti Földhivatal fellebbezéssel támadott határozatát az indokolási rész kiegészítésével helybenhagyta.

A határozat indokolása utalt arra, hogy a vételi jogot alapító szerződésben a felek a vételi jogot eredetileg 2009. április 30-ig, majd azt meghosszabbítva 2009. május 8-áig kötötték ki, a jogosult tehát ezen határidő letelte előtt vásárolhatta volna meg egyoldalú nyilatkozattal a kérdéses ingatlant. A fellebbezéshez csatolt iratok szerint azonban a dolog megvásárlására irányuló nyilatkozat a vételi jog lejártát követően 2009. június 19-én kelt, amikor a jogosult jogszerűen már nem is gyakorolhatta volna az opciós jogot. Kiemelte azt is, hogy jelen esetben az egyoldalú nyilatkozatot nem a jogosult, hanem ... ügyvéd tette meg, azonban azt is csak oly módon, hogy tájékoztatta a vételi jog kötelezettjét, ugyanakkor az iratok között nem lelhető fel olyan okirat, amely szerint a vételi jog jogosultja a vételi jog gyakorlására irányuló jognyilatkozat megtételére meghatalmazást adott volna... ügyvéd részére.

Mindezek alapján a ... Megyei Földhivatal megállapította, hogy a vételi jog gyakorlása a Ptk-nak a vételi jogra vonatkozó rendelkezéseibe ütközik, az semmis (érvénytelen), ezért a vételi jog jogosultja tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelmet (fellebbezést) elutasította. Kitért arra is, hogy a ...-i Körzeti Földhivatal jogszerűen utasította el a bejegyzési kérelmet a hiánypótlási felhívásban foglaltak nem teljesítése okán, mivel azonban a határozata meghozatalakor nem volt tudomása a vételi jog nem szabályszerű gyakorlásáról, az elsőfokú határozatot a fentiekkel ki kellett egészíteni.

Ezt követően 2010. május 20.-án a felperes jelenlegi jogi képviselője egy adásvételi szerződés tervezetet készített az alperessel való egyezségkötés céljából, melyben a felek abban állapodtak volna meg, hogy az alperes a perbeli ingatlant 8.500.000.-forint vételár ellenében eladja a felperesnek oly módon, hogy a vételárba beszámítják az alperesnek a 2009. február 20. napján kelt kölcsönszerződésben foglalt tartozásának egészét. Ezen adásvételi szerződés aláírására azonban a felek részéről nem került sor.

Az alperes feljelentése alapján 2009. június 29-én büntető eljárás indult a felperes házastársa ellen önbíráskodás büntett és más bűncselekmények elkövetésének gyanúja miatt, azonban a ...-i Rendőrkapitányság 2010. január 29. napján kelt ... bü. számú határozatával a nyomozás a Be. 190. § (1) bekezdés b) pontja alapján megszüntetésre került, mivel a nyomozás adatai alapján nem volt megállapítható a bűncselekmény elkövetése.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a ... 2009. február 20. napján kelt és 2009. április 29-én módosított kölcsön és opciós szerződés alapján megszerezte az alperes tulajdonában levő ... belterület, ... hrsz. alatt felvett, természetben ..., szám alatti ingatlan tulajdonjogát. Másodlagosan pedig az alperes kötelezését kérte 8.500.000.-forint és ennek 2009.

május 8. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamatának megfizetésére.

A vételi jog gyakorlásával összefüggésben rámutatott arra, hogy az alperes felróható magatartása miatt került abba a helyzetbe, hogy csupán az okiratot szerkesztő ... ügyvéd felé tudta megtenni a vételi jog érvényesítésével kapcsolatos nyilatkozatát, aki mindkettejüket képviselte, melynek folytán a nyilatkozat az alperessel szemben hatályosnak tekinthető. A másodlagos kereseti kérelem körében arra hivatkozott, hogy a kölcsönadás tényét okirati bizonyíték támasztja alá, amelyet közvetlen és közvetett tanúvallomások is megerősítettek.

Az alperes érdemi ellenkérelme a felperes valamennyi vele szemben előterjesztett kereseti kérelmének az elutasítására irányult.

Előadta, hogy a közte, valamint a felperes között 2009. február 20. napján kötött, majd 2009. április 29-én módosított kölcsön és opciós szerződés színlelt szerződés, ugyanis a szerződésben írt kölcsönösszeget nem a felperes bocsátotta rendelkezésére, továbbá annak összege nem 8.500.000.-forint volt. A felperessel nem állapodott meg a kölcsön összegében, sem a visszafizetés ütemezése tekintetében, mely körülmények a szerződés megkötése szempontjából lényeges kérdésnek minősülnek. Ezen szerződés tehát színlelt szerződés, amely valójában a közte és a felperes házastársa között létrejött kölcsönszerződést leplezi. Ezen túlmenően hivatkozott arra is, hogy ezen színlelt szerződés aláírására szorult helyzetének kihasználásával került sor. A kölcsön és opciós szerződés aláírását megelőzően ugyanis a felperes és férje is tisztában voltak szorult anyagi helyzetével, valamint tudomással bírtak arról is, hogy cége felszámolását elrendelte a bíróság, megmentése érdekében pedig olyan helyzetbe kényszerült, hogy számára rendkívül előnytelen feltételeket tartalmazó szerződést írjon alá. A szerződés biztosítékként felajánlott, a tulajdonát képező nézsai ingatlan szerződés megkötés kori értéke közel 15.000.000.-forint volt, így az opciós vételi jog gyakorlása esetén a felperes az általa átvett kölcsön összegének háromszorosát érő ingatlanát szerezte volna meg, tehát a feltűnően aránytalan előny kikötése aggálytalanul megállapítható.

Mindezekre tekintettel a Ptk. 207. § (5) bekezdése és 202. §-a alapján a szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérte.

Ezen túlmenően a felperes elsődleges, tulajdonjog megállapítására irányuló kereseti kérelme vonatkozásában kifejtette, hogy az megalapozatlan, mivel a megállapítási kereset Pp. 123. §-ában meghatározott feltételei nem állnak fenn, de azzal is érvelt, hogy a felperes a szerződésben kikötött vételi jogát határidőben nem gyakorolta. Ezért álláspontja szerint a felperes tulajdonjog megállapítására irányuló kereseti kérelme vele szemben nem foghat helyt, a hiányzó jogszerű nyilatkozatot a bíróság ítélete sem pótolhatja, mivel annak jogszabályban, illetve a szerződésben meghatározott feltételei nem állnak fenn.

A felperes másodlagos, marasztalásra irányuló kereseti kérelme pedig az alperes álláspontja szerint azért megalapozatlan, mert a kölcsön összegét nem a felperestől vette át, nem ő bocsátotta a rendelkezésére, így a kölcsön összegének részére történő visszafizetésére irányuló kereseti kérelmet sem terjeszthet elő vele szemben.

Előadta továbbá, hogy 2008. novemberében a felperes házastársától, ... 1.500.000.-forintot kért kölcsön, amelyet havi 15%-os kamat kikötése mellett bocsátott a rendelkezésére. Miután pedig 2009. februárjában a felszámoló közzétette a felszámolás alá került cége egyes vagyonelemeinek eladására vonatkozó pályázatot, ismételten kölcsön kért a felperes házastársától, ..., mégpedig 5.000.000.-forintot, hiszen ennyi volt a pályázatban kikötött bánatpénz összege, amelynek befizetése feltétele volt az érvényes pályázat benyújtásának.

A felperes házastársával, ... állapodott meg a kölcsön visszafizetésének feltételeiben, a biztosítékul nyújtott ingatlanfedezet vonatkozásában és abban is, hogy a felperes fog szerepelni az ügyletben. Abban is megegyeztek, hogy a szerződésben az 5 millió forint helyett 8.500.000.-forintot fognak feltüntetni, mégpedig abból a célból, hogy ne tűnjön ki az aránytalan előny. Az 5 millió forintot egyébként nem is kapta kézhez, hanem a felperest a szerződést készítő ügyvédhez elkísérő személlyel együtt mentek el a postára, ahol rögtön befizetésre került az 5 millió forint. Az átvett 5 millió forint után egyébként kamat is kikötésre került, havi 10%-os mértékben. A kölcsönt két hónapra kérte, azonban azt határidőre nem tudta visszafizetni, így megállapodtak a szerződés meghosszabbításában, ezért további 200.000.-forintot kellett fizetnie. Hivatkozott arra is, hogy a felperes kereseti kérelméhez költségmentességi nyilatkozatot csatolt, előadva, hogy két gyermekével otthon van, munkaviszonnyal nem rendelkező munkanélküli. Álláspontja szerint ezen körülmények is alátámasztják azon előadását, hogy a kölcsön és opciós szerződésben rögzített 8.500.000.-forint, illetve a ténylegesen átvett 5.000.000. -forint rendelkezésre bocsátása a felperes részéről jövedelmi viszonyaira figyelemmel is alappal megkérdőjelezhető. A ... kölcsönvett összegek visszafizetését pedig megkezdte, illetve azok fedezetéül biztosítékot adott. A másfél millió forint kölcsön után 2008. novemberében és decemberében havonta 225.000.-forintot fizetett meg kamatként, majd 2009. januárjában 260.000.-forintot. 2009. februárjában nem tudott fizetni, ekkor egy 400.000.-forint értékű szaunát adott a részére. Mindemellett a felperes házastársához, ... került szintén a másfél millió forint kölcsön fedezeteként az alperes felszámolás alá került, volt cégének tulajdonát képező ... forgalmi rendszámú és az ... forgalmi rendszámú típusú gépjármű, amelyek együttes értéke 2.700.000.-forint volt. Átadásra került továbbá egy típusú motorkerékpár 450.000.-forint értékben, valamint motor boltjából összesen 560.000.-forint értékű áru került elvitelre. Mindezek alapján megállapítható, hogy az 5.000.000.-forintból 4.810.000.-forint került megfizetésre ... részére, tehát az általa átvett összeg vonatkozásában 190.000.-forint tartozása állhat fenn, amennyiben a bíróság a szerződés érvénytelenségének körében kifejtett álláspontját nem fogadná el. Előadta továbbá, hogy 2009. márciusában a felperes házastársa őt megverette, amelynek folytán rendőrségi feljelentést is tett, a nézsai ingatlanának kulcsa pedig a felperes házastársához, ... került, aki meg is kísérelte az ingatlan értékesítését. Miután napi szinten fenyegetés érte, kényszer hatására költözött el ..., és létesített ... élettársi kapcsolatot.

A szerződés érvénytelenségével kapcsolatos alperesi álláspontra vonatkozóan a felperes arra hivatkozott, hogy a szerződés megerősítésére tekintettel az alperes megtámadási joga elenyészett.

A törvényszék a perben személyesen meghallgatta a peres feleket, beszerezte a ...-i Rendőrkapitányság ... számú iratait, továbbá tanúbizonyítási eljárást foganatosított, melynek során meghallgatta a felek által bejelentett tanúkat, így a kölcsön és opciós szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet ..., ..., ..., az alperes volt élettársát, jelenleg már házastársát ..., az alperes testvérét ..., a felperes házastársát, ..., továbbá ..., ... és Ezen túlmenően beszerezte a ...-i Járási Hivatal Járási Földhivatalától a ...-i ... hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a perbeli kölcsönszerződésben kikötött vételi jog bejegyzésével illetve annak érvényesítésével összefüggésben keletkezett iratok másolatát.

A lefolytatott bizonyítási eljárás alapján a törvényszék megállapította, hogy a felperes elsődleges kereseti kérelme alaptalan, míg másodlagos kereseti kérelme az alábbiak szerint alapos.

A Ptk. 205. § (1) bekezdése szerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös, és egybehangzó kifejezésével jön létre. A (2) bekezdés értelmében a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges.

A Ptk. 207. § (6) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis, ha pedig az más szerződést leplez, a

szerződés a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A Ptk. 202. §-a kimondja, hogy ha a szerződő fél a szerződés megkötésekor a másik fél helyzetének kihasználásával, feltűnően aránytalan előnyt kötött ki, a szerződés semmis (uzsorás szerződés).

Az alperes érdemi ellenkérelmében foglaltak alapján a törvényszék álláspontja szerint elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy a felperes és az alperes között 2009. február 20. napján létrejött, majd 2009. április 29. napján módosított szerződés az alperes által megjelölt okokból érvénytelennek minősül-e. Itt jegyzi meg a törvényszék, hogy az alperes semmisségi és nem megtámadási okokra hivatkozott, így a felperesnek a szerződés megerősítésével és a megtámadási jog megszűnésével kapcsolatos előadása nem releváns.

Az alperes előadása szerint 5.000.000.-forint kölcsönre volt szüksége, ezért a felperes házastársához, ... fordult, akivel megállapodott abban, hogy a visszafizetésre milyen feltételek mellett kerül sor, mi lesz a kölcsön fedezete, illetve, hogy a szerződésben az 5.000.000.-forint helyett 8.500.000.-forintot tüntetnek majd fel, továbbá, hogy az ügyletben a házastársa, vagyis a felperes fog szerepelni.

A szerződés, illetve annak módosítása ügyvéd által ellenjegyzett, teljes bizonyító erejű magánokirati formában került rögzítésre ... ügyvéd tanú vallomása szerint a szerződő felek megbízásának és akaratának megfelelően.

A teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt szerződéssel szemben is helye van az ellenkező bizonyításának, azonban a törvényszék álláspontja szerint az alperesnek bizonyítania nem sikerült, hogy a közte és felperes között létrejött szerződés színlelt szerződés volt.

A felperes személyes meghallgatása alkalmával a színlelés tényét cáfolva előadta, hogy a kölcsönt ő nyújtotta az alperes részére, az pedig, hogy a kölcsönszerződésben foglalt feltételekről az alperes a szerződéskötést megelőzően a felperes házastársával is tárgyalt, önmagában a szerződés színleltté, így érvénytelenné nem teszi. Azt az alperes maga sem vitatta, hogy ténylegesen a felperes jelent meg a szerződéskötéskor az annak elkészítésével megbízott ügyvéd előtt és a szerződést ő írta alá, a pénzt ténylegesen ő bocsátotta rendelkezésére.

Ezen túlmenően az alperes az érvénytelenség körében a szerződés uzorás jellegére is hivatkozott.

Előadta, hogy a kölcsön és opciós szerződés aláírását megelőzően a felperes és férje is tisztában voltak szorult anyagi helyzetével, tudomással bírtak arról is, hogy cége felszámolását rendelte el a bíróság, annak megmentése érdekében pedig olyan helyzetbe kényszerült, hogy számára rendkívül előnytelen feltételeket tartalmazó szerződést írjon alá. A szerződés biztosítésként felajánlott ingatlanának szerződéskötéskori értéke közel 15.000.000.-forint volt, így az opciós vételi jog gyakorlása esetén a felperes az általa átvett kölcsön összegének háromszorosát érő ingatlanát szerezte volna meg, ezért a feltűnően aránytalan előny kikötése aggálytalanul megállapítható.

A Ptk. 202. §-a alapján az uzorás megállapításának a következő konjunktív feltételei vannak:

Feltűnően aránytalan előny kikötése, az aránytalanságnak a szerződés megkötésekor való fennállása, a sérelmet szenvedő fél hátrányos helyzete és ennek a helyzetnek a kihasználása. Amennyiben ezen feltételek közül bármelyik hiányzik, az uzorás nem állapítható meg.

A perbeli esetben a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján az alperest terhelte a szerződés uzorás jellegének a bizonyítása, melynek az alperes nem tett eleget. Azon túlmenően ugyanis, hogy az alperes cége felszámolás alá került, illetve, hogy az alperes saját előadása szerint abban az időben másnak nem tartozott, további adat az alperes anyagi helyzetére, egyéb életkörülményeire nem áll rendelkezésre. A perben meghallgatott ... tanú ugyan azt adta elő, hogy 3.000.000.-forinttal neki is tartozik az alperes és tudomása szerint nagyon sok embernek tartozik még, ennek tényét azonban maga az alperes vitatta, így a szorult helyzet fennállása egyértelműen nem állapítható meg. A feltűnően aránytalan előny kikötése sem nyert bizonyítást a törvényszék álláspontja szerint, hiszen az alperes kezdetben 15.000.000.-forintban határozta meg a biztosítésként adott ingatlan

szerződéskötéskori értékét, majd a 2013. március 12. napján megtartott tárgyaláson azt 12.000.000.-forintban jelölte meg. A felperes ugyanezen a tárgyaláson az ingatlan szerződéskötéskori értékét 10.000.000.-forintban határozta meg. Az eltérő nyilatkozatokra tekintettel az alperest terhelte ebben a körben a bizonyítás, azonban a bizonyítási teherről való tájékoztatást követően sem csatolt e vonatkozásban bizonyítékot, szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványt sem terjesztett elő.

A szerződésben szereplő 8.500.000.-forintos vételárhoz képest a felperes által 10.000.000.-forintban elismert forgalmi érték esetén feltűnően aránytalan előny kikötése nem állapítható meg, azt pedig az alperesnek a későbbiekben kifejtettek szerint szintén nem sikerült bizonyítania, hogy a szerződésben feltüntetett 8.500.000.-forinttal szemben ténylegesen csupán 5.000.000-forint összegű kölcsönadásra került sor.

Ezt követően a törvényszék a felperes elsődleges, tulajdonjog megállapítására irányuló kereseti kérelmét vizsgálta.

Ezzel kapcsolatban az alperes érdemi védekezésében azzal érvelt, hogy a megállapításra irányuló keresetnek a Pp. 123. §-ában meghatározott feltételei nem állnak fenn, ugyanis a felperes kereseti kérelmében nem jelölte meg, hogy jogainak az alperessel szemben való megóvása végett miért szükséges a konkrét megállapítás mellett, hogy a szerződés alapján való teljesítés követelése lehetséges volna.

Megállapítási kereset esetén a felperes a bíróságtól annak kimondását kéri, hogy valamely jog vagy jogviszony fennáll, illetve nem áll fenn. A törvényszék megítélése szerint azonban tulajdonjog megállapítása iránti kereset esetén tartalmilag nem megállapítási kereset kerül előterjesztésre, hanem a felperes valójában a tulajdonjog megszerzésére hivatkozik, ezért a megállapítási kereset Pp. 123. §-ában meghatározott feltételeinek fennállását a törvényszéknek nem kellett vizsgálnia.

Mindemellett az alperes a tulajdonjog megállapítása iránti kereset elutasítását arra tekintettel is kérte, hogy a felperes a szerződésben kikötött vételi jogát határidőben nem gyakorolta.

Az e kérdésben való állásfoglalást a törvényszék álláspontja szerint azonban megelőzi annak a kérdésnek a vizsgálata, hogy az opciós jog gyakorlásának a szerződésben kikötött feltétele bekövetkezett-e.

A peres felek között 2009. február 20. napján létrejött kölcsön és opciós szerződés 4. pontja, majd annak 2009. április 29. napján kelt módosítása akként rendelkezik, hogy a kölcsönadó akkor jogosult a vételi jogot érvényesíteni egyoldalú nyilatkozatával, ha az adós, kölcsönvevő a kölcsön teljes összegét a szerződésben meghatározott módon és időpontig nem egyenlíti ki.

Az alperes azt állította, hogy a szerződésben rögzített 8.500.000.-forinttal szemben a kölcsön összege 5.000.000-forint volt, melynek bizonyítása az okirati bizonyítékkal szemben az alperest terhelte. Az alperes e körben előadta, hogy csupán 5.000.000-forintra volt szüksége, mivel ilyen összeg kellett ahhoz, hogy az élettársa által alapított ... Kft. a felszámolás alatt álló cége egyes vagyontárgyainak eladására meghirdetett nyilvános pályázaton indulhasson, vagyis a bánatpénzt befizethesse. Hivatkozott arra is, hogy az 5.000.000-forintot ténylegesen át sem vette, azt a felperest elkísérő személy fizette be a postán. Előadta az alperes azt is, hogy az 5.000.000-forint után havi 10% kamat került kikötésre, így mivel azt 2 hónapra kérte kölcsönt, 6.000.000.-forintot kellett volna visszafizetnie. Előzetesen pedig, 2008. novemberében 1,5 millió forintot kapott kölcsön ... havi 15% kamatra, ugyanakkor a kölcsönök törlesztését megkezdte, illetve azok fedezetül biztosítékot is adott, melynek folytán 4.810.000.-forint megfizetésre került ... részére.

A törvényszék ebben a vonatkozásban meghallgatta a peres felek által bejelentett tanúkat, így a

szerződést készítő és ellenjegyző ... ügyvédet, az alperes élettársát, jelenlegi feleségét ..., a felperest az ügyvédhez elkísérő ..., az alperes testvérét, ..., a felperes házastársát ..., ..., ...és

Az alperes a Céglőny ... napján megjelölt számának becsatolásával igazolta, hogy a volt cége vagyontárgyainak értékesítésére meghirdetett nyilvános pályázaton való induláshoz 5.000.000.-forint bánatpénz befizetésére volt szükség, továbbá ... tanú vallomásával megerősítette, hogy élettársa cégének részéről ennek érdekében hitelkérelem került benyújtásra. Önmagában azonban ebből nem következik az, hogy a szerződésben megjelölt 8.500.000.-forinthez képest az alperes csupán 5.000.000.-forintot kapott kölcsön.

A kölcsön és opciós szerződés 2. pontja a következőket tartalmazza:

„A szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy a kölcsönadó a jelen szerződés aláírását megelőzően a kölcsön vevőnek átadott 8.500.000.-forintot egy összegben készpénzben, kölcsönként, mely összeg hiánytalan átvételét a kölcsönvevő aláírásával elismer és nyugtáz. Jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt pénzáadásra nem került sor.”

A szerződést készítő ügyvéd ezzel összhangban tanúkénti meghallgatása során úgy nyilatkozott, hogy előtte pénzáadásra nem került sor. A kölcsön összegét a felek közölték vele és ez került bele a szerződésbe is.

A felperest az ügyvédhez elkísérő ... akként nyilatkozott, hogy a felperes egy borítékban 8.000.000.-forintot adott oda az alperesnek; aki megszámlolta a pénzt, ezután együtt mentek el a postára, abból 5.000.000.-forintot befizetett, a többit pedig elrakta.

Az alperes élettársa, jelenlegi felesége ... előadta, hogy egy alkalommal elkísérte az alperest az ügyvédhez, ekkor kifogásolta, hogy miért kerül 8.500.000.-forint a szerződésbe, ha csak 5.000.000.-forint átadásáról van szó, azonban előtte pénzáadás nem történt.

... tanú, az alperes testvére úgy nyilatkozott, hogy a felperestől, illetve házastársától értesült arról, hogy az alperes 5.000.000.-forintot kért kölcsön. E körben a felperessel, illetve a házastársával való szembesítése eredményre nem vezetett, akik kitarottak amellet, hogy 8.500.000.-forint volt az alperes részére kölcsönként átadott pénzösszeg.

..., a felperes házastársa tanúkénti meghallgatása során elmondta, hogy az alperessel egy közös ismerős révén ismerkedett meg, baráti, üzleti kapcsolatba kerültek. Több dolgot is vásárolt tőle, így többek között gépjárműveket, motorkerékpárt és szaunát is. Házastársa a felperes pedig opciós adásvételi szerződést kötött egy ingatlanra vonatkozóan az alperessel 8.500.000.-forintra. A ...-i Rendőrkapitányságon 2009. augusztus 4. napján tett vallomásában foglaltakkal szemben vitatta azt, hogy az alperesnek 1.5 millió- forint kölcsönt nyújtott volna, állítása szerint adásvételi szerződéseket kötöttek. Megerősítette, hogy 8.500.000.-forint kölcsön került átadásra az alperes részére a felperes által.

... tanú vallomásában azt adta elő, hogy a felperestől, illetve házastársától szerzett tudomást arról, hogy nekik 8-9.000.000.-forinttal tartozik az alperes, míg ... tanú az alperestől hallotta, hogy 5.000.000.-forintot kapott kölcsön.

A törvényszék a rokoni, hozzátartozói, baráti kapcsolatra figyelemmel ..., ..., ..., ... tanúk vallomásait a kölcsönadott pénz összege tekintetében érdektelennek, elfogulatlannak elfogadni nem tudta. A szerződést készítő ügyvéd ugyanakkor a pénzáadásról nyilatkozni nem tudott, előadása szerint előtte arra nem került sor, ... és ... tanú pedig mindössze hallomásból szerzett tudomást a kölcsön összegéről, ráadásul érdektelen tanúknak ők sem tekinthetők, mivel ... a felperes és házastársa részére végzett munkát, míg ... az alperes barátja, így a törvényszék döntő bizonyítéknak a kölcsön

és opciós szerződést rögzítő teljes bizonyító erejű magánokiratot tekintette, melyben foglaltak szerint az alperes a szerződés aláírásával 8.500.000.-forint kölcsön átvételét ismerte el.

Az alperes érdemi védekezésében arra is hivatkozott, hogy az általa átvett 5.000.000.-forint kölcsönből 4.810.000.-forint megfizetésre került a felperes házastársa részére. E körben a törvényszék mindenekelőtt utal arra, hogy az alperes által levezetett elszámolás magába foglalta a felperes házastársától... korábban felvett 1.500.000.forint kölcsön összegét is,

mely - azon túlmenően, hogy annak tényét ... a rendőrségen tett vallomásával ellentétben utóbb vitatta is - nem képezte jelen peres eljárás tárgyát, így e vonatkozásban nem vehető figyelembe.

Az alperes előadása szerint a felperes házastársához került a felszámolás alá került cége két gépjárműve fedezetként, így a és a típusú gépjármű mindösszesen 2.700.000.-forint értékben, melyet beszámított tartozásába.

Tekintettel azonban arra, hogy ezen gépjárművek az alperes saját előadása szerint is jogszerűen nem képezték a tulajdonát, melyet a becsatolt okirati bizonyítékok is alátámasztanak, ezen gépjárművek értéke a felperestől kölcsön vett 8.500.000.-forint összegébe nem számítható be. Egyebekben pedig a gépjárművekkel kapcsolatban a felperes akként nyilatkozott, hogy nincs tudomása arról, miszerint házastársa a kölcsön fedezetéül gépkocsikat vitt volna el az alperestől.

Az alperes hivatkozott arra is, hogy a felperes házastársa részére átadott 400.000.-forint értékű szaunát, illetve típusú motorkerékpárt 450.000.-forint értékben, továbbá a motorboltjából bukósisakok, motoros ruhák kerültek elvitelre összesen 560.000.-forint értékben, mely álláspontja szerint szintén tartozását csökkenti.

A felperes házastársa tanúvallomása során ugyanakkor azt adta elő, hogy szaunát, bukósisakot, bőrdzsekit, motorkerékpárt vásárolt az alperestől, hiszen üzleti kapcsolatban álltak egymással, továbbá szintén adásvételi szerződéseket kötöttek a és típusú gépjárművekre.

A felperes megerősítette, hogy az alperestől motorkerékpárt és szaunát vásároltak.

A törvényszék álláspontja szerint a perben nem nyert bizonyítást, hogy ezen vagyontárgyak egyrészt nem az alperes felszámolás alá került cége, hanem a saját tulajdonát képezték, másrészt, hogy ezen vagyontárgyak ellenértékével a felperes felé fennálló tartozása csökkent. A perben ezzel kapcsolatosan a motorkerékpár kivételével csupán a felek eltérő előadása áll rendelkezésre, amelyek alapján egyéb bizonyíték hiányában a beszámítás jogszerűsége nem állapítható meg. A motorkerékpárra vonatkozó adásvételi szerződést az alperes csatolta az iratokhoz, ebből kitűnően azonban az eladó nem az alperes volt, a vevő pedig nem a felperes, hanem a házastársa, így ez az alperesi beszámítás alátámasztására szintén nem volt alkalmas.

Egyébként az alperes által hivatkozott ingóságok konkrét köre és azok értéke sem került bizonyításra.

Mindezekon túlmenően az alperes előadása szerint a sauna, a motorkerékpár, továbbá a motoros boltjából elvitt ingóságok a felperes házastársától korábban kölcsön kért 1.500.000.-forint törlesztésére szolgáltak, így ezek a perbeli kölcsön elszámolása kapcsán ebből az okból sem vehetők figyelembe.

Az alperes azt is állította, hogy pénzben is törlesztett a felperes házastársa felé, ezen állítását azonban a felperes azon előadásával szemben, hogy a 8,500.000.-forintból semmilyen összeg nem került megfizetésre, bizonyíték nem támasztotta alá. Az alperes jelenlegi házastársa ... tanúkénti vallomásában ugyan elmondta, hogy a felperes házastársa pénzeket vitt el az alperestől, szaunát, illetve autót vett el tőle, azonban a részletekről a tanú beszámolni nem tudott, és vallomása a

hozzátartozói viszonyra tekintettel érdektelennek sem tekinthető.

A fentiek alapján tehát a törvényszék megállapította, hogy az alperes a felperessel kötött kölcsön és opciós szerződésben foglaltaknak határidőben nem tett eleget, az általa átvett 8.500.000. forint kölcsön összegét a módosított szerződésben megállapított teljesítési határidő lejártáig, azaz 2009. május 4. napjáig nem fizette vissza. A módosított kölcsön és opciós szerződés 4. pontja értelmében így a felperesnek az alperes által engedélyezett határidőn belül megnyílt a vételi jog gyakorlásának lehetősége, mellyel a szerződés értelmében 2009. május 8. napjáig élhetett. Ezen határidő letelte előtt vásárolhatta volna meg egyoldalú nyilatkozatával a perbeli ingatlant.

A peres eljárás során azonban a felperes olyan, a részéről az alperes irányába tett nyilatkozatot, amely azt tartalmazta volna, hogy egyoldalú nyilatkozatával a szerződésben kikötött vételáron az alperes tulajdonát képező ingatlant megvásárolja, becsatolni nem tudott.

A ...-i Járási Hivatal Járási Földhivatala részéről megküldött iratanyagból kitűnően a perbeli kölcsön és opciós szerződést szerkesztő ... ügyvéd 2009. május 11. napján olyan nyilatkozatot nyújtott be a földhivatalhoz, amelyben a felperes tulajdonjogának bejegyzését kérelmezte a perbeli ingatlan vonatkozásában, figyelemmel arra, hogy az alperes nem tett eleget szerződéses kötelezettségének. Ezen okiratból kitűnően azonban a nyilatkozatot a felperes nem az alperes felé intézte, hanem a földhivaltól kérte tulajdonjogának bejegyzését. Ezzel kapcsolatosan a

...-i Körzeti Földhivatal hiánypótlási felhívást adott ki kérve annak igazolását, hogy a vételi jog jogosultja az ingatlan megvásárlására vonatkozó egyoldalú nyilatkozatát a kötelezett felé megtette és annak átvételét tértivevénnyel vagy átvételi elismervénnyel igazolnia kell.

Miután a benyújtott okirat nem felelt meg a 109/1999 (XII. 23.) FVM rendelet 15. § (4) bekezdésében foglaltaknak és a hiányok pótlása sem történt meg, a ...-i Körzeti Földhivatal a tulajdonjog bejegyzésre irányuló kérelmet elutasította.

Ezt követően ... ügyvéd fellebbezéséhez csatolta azon 2009. június 19-én kelt levelet, amelyben a vételi jog kötelezettjét tájékoztatta arról, hogy a kölcsön visszafizetési kötelezettségének nem tett eleget, melyre tekintettel a kölcsönadó egyoldalú nyilatkozatával kéri az illetékes földhivaltól a biztosítékként adott és a kölcsönvevő tulajdonában álló ingatlan tulajdonjogának nevére történő bejegyzését. Benyújtotta továbbá ezen nyilatkozatnak a kötelezettel történő közlését igazoló tértivevényeket, melyek „nem kereste” jelzéssel érkeztek vissza.

Ezen levélből megállapítható, hogy az abban foglalt nyilatkozatot ... ügyvéd intézte az alpereshez, amely tartalma szerint egy tájékoztatás a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárás megindításáról, nem minősül azonban a vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozatnak, mivel az ingatlan megvásárlására vonatkozó konkrét kijelentést nem tartalmaz. Amennyiben azonban ezen okirat tartalma alapján a vételi jog gyakorlására irányuló egyoldalú nyilatkozatnak minősülne is, megállapítható az is, hogy azt nem a felperes, hanem ... ügyvéd tette, ugyanakkor ilyen nyilatkozat megtételére feljogosító meghatalmazás sem a földhivatali iratok között nem lelhető fel, sem jelen peres eljárásban becsatolásra nem került, így azt nem lehet jogosulttól származónak tekinteni. Végül az okiratból megállapítható az is, hogy 2009. június 19-én kelt, vagyis a vételi jog gyakorlására megállapított határidő lejártát követően, ekkor tehát a jogosult jogszerűen már nem is élhetett volna vételi jogával.

A felperes ezzel összefüggésben arra is hivatkozott, hogy az alperes felróható magatartására tekintettel nem tudott határidőn belül vételi jogával élni, mivel nem volt elérhető és a részére megküldött levelek nem kereste jelzéssel érkeztek vissza, ennek azonban a fentiek szerint nincs jelentősége, miután a felperes vételi jogát szabályszerűen nem gyakorolta.

A felperes azzal is érvelt, hogy ... ügyvéd mindkét fél megbízásából járt el, ezért a felperes által a jogi képviselő előtt a vételi jog gyakorlására vonatkozóan tett nyilatkozat az alperes felé joghatályosnak tekintendő.

A perbeli iratokból megállapítható, hogy a felperes és az alperes ... ügyvéd részére a kölcsön és opciós szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére és ezen ügyben a földhivatali eljárásra adott meghatalmazást, amelyet azonban kiterjesztően értelmezni oly módon nem lehet, hogy a meghatalmazás arra is szól, hogy az alperest a vételi jog gyakorlásával kapcsolatos eljárásban képviselje, továbbá a felperes olyan okiratot sem csatolt, amely azt igazolta volna, hogy a vételi jog gyakorlására irányuló egyoldalú nyilatkozatát az alperes felé megtette és ezt ... ügyvéd részére átadta.

A fentiekben kifejtettekre tekintettel a törvényszék a felperes elsődleges tulajdonjog bejegyzésére irányuló kereseti kérelmét elutasította, ugyanakkor a másodlagos kereseti kérelmének, mely a 8.500.000.-forint kölcsön visszafizetésére vonatkozott, a rendelkező részben foglaltak szerint helyt adott.

Az alperes a kölcsön visszafizetésével ugyan 2009. május 5. napján már késedelembe esett, azonban a felperes csak 2009. május 8. napjától kérte az alperest késedelmi kamat fizetésére kötelezni, ezért a törvényszék a kamatfizetés kezdő időpontját a felperes kérelmének megfelelően, míg a kamat mértékét a Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján határozta meg.

A perben az alperes pervesztes lett, ezért köteles a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján megfizetni a felperesnek a perrel kapcsolatban felmerült perköltségét, amelyet a törvényszék a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. §-nak (2) bekezdésének a.) pontjában és (6) bekezdésében írtakra figyelemmel, a felperest képviselő ügyvéd munkadíjában állapított meg, a rendelkező részben foglaltak szerint, mely összeg az ÁFA-t is tartalmazza.

Az alperes ugyanakkor teljes személyes költségmentességben részesült, így a feljegyzett kereseti illetéket és a perben az állam által előlegezett költséget helyette az állam viseli a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13-14. §- alapján.

A fellebbezés lehetősége a Pp. 233. § (1) bekezdésén alapul.

..., 2013. június 12. napján

Dr. ...
bíró