

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.146/2013/15.szám

A Kúria a Varga-Puskás Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Varga-Puskás Péter ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Kratochwill György ügyvéd által képviselt alperes ellen kölcsön visszafizetése iránt a Kerületi Bíróság előtt 18.P.II.20.971/2011. szám alatt megindított és a Törvényszék 45.Pf.635.197/2012/8. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 200.000 (kétszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 1.000.000 (egymillió) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A H Építőipari és Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Kft.) tulajdonában állott a B.kerület R. út 53. szám alatti ingatlan. A társaság ügyvezetője K.-N. F. volt. A Kft. azt tervezte, hogy a tulajdonában álló ingatlanra négylakásos társasházat épít. A felperes megvásárolta a Kft. üzletrészeinek egy jelentős részét és ezzel a társaság többségi tulajdonossá vált. Az

üzletrész adásvételi szerződés megkötése során a felperes az üzletrészek vételárán kívül az előző tulajdonosoknak kifizette a projektbe befektetett pénzüket is, illetve jelentős összeggel hozzájárult a projekt folytatásához.

A felperes befektetéseinek megtérítésére K.-N. F. ügyvezetővel több megoldásban is gondolkodott. Végül abban állapodtak meg, hogy az elkészülő négy lakást a cég értékesíti, és a bekerülési, valamint az értékesítési ár közötti különbözetből történik majd meg a felperes befektetéseinek megtérítése. A felperes befektetésein túlmenően azonban további összegekre volt szükség a projekt folytatásához, ezért a Kft. 2007. május 24-én olyan taggyűlési határozatot hozott, amely szerint a felépítendő négy lakásból háromra eső telekrészt értékesítenek és ezek vevői vesznek fel a cégnél kedvezőbb banki kölcsönt amiből az építkezés befejezhető. Három lakás vonatkozásában K.-N. F. ügyvezető családtagjai, a két lánya és a sógora kötött a Kft-vel a telekhányadot illetően adásvételi szerződést, a lakások elkészítésére pedig vállalkozási szerződést. Ezen szerződések alapján bankkölcsönt vettek fel, amelyet a Kft. az építkezés folytatásához felhasznált. Az alperesnek, az ügyvezető leányának, illetve vevőtársainak a telekhányad megvásárlásához pénzösszeg nem állt a rendelkezésére.

Az ingatlanhányad adásvételi szerződésének, illetve a vállalkozási szerződés megkötésének napján, 2007. május 30-án a K.-N. F. két lánya és sógora a felperessel teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt kölcsönszerződést kötöttek. Ebben a felperes az alperes részére 10.000.000 forint kölcsönt nyújtott évi 20 % ügyleti kamatra két éves lejáratra. A gazdasági válság bekövetkezése miatt a felépült ingatlanok értékesítésére nem került sor, így a felperes befektetése nem térült meg. Az épületben lévő három lakás az ügyvezető két lányának és sógorának a tulajdonában áll. A negyedik lakást később az ügyvezető volt felesége vásárolta meg a Kft-től.

A felperes az ellentmondás folytán perré alakult eljárásban keresetében 10.000.000 forint, annak 2007. május 31. napjától 2009. május 30. napjáig évi 20 % ügyleti kamata, 2009. május 31. napjától pedig a Ptk. 301. §-a szerinti késedelmi kamata és perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Utalt arra, hogy az alperes a bankhitelhez oly módon tudott hozzájutni, hogy a telekhányad megvásárlásához a felperes biztosította a szükséges összeget. A Ptk. 523. § (1) bekezdése alapján az alperes köteles visszafizetni a felvett kölcsönt különös figyelemmel arra is, hogy az ingatlan tulajdonjogát megszerezte és abban jelenleg is bent lakik.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy kölcsönösszeg nem került hozzá a felperestől. A felperes K.-N. F. ügyvezetővel kötött különböző

megállapodásokat arra vonatkozóan, hogy a befektetése hogyan fog megtérülni, ez a bekövetkezett gazdasági válság miatt nem történt meg, a lakások értékesítésére nem került sor, ennek a kockázatát azonban a Kft. és a felperes mint befektető köteles viselni. Az alperes érvénytelenségi kifogást terjesztett elő, amelyben állította, hogy a kölcsönszerződés színlelt volt, így az a Ptk. 207. § (6) bekezdése szerint érvénytelen. Miután az alperes az ügylet kapcsán pénzhez nem jutott, így az eredeti állapot helyreállítása kapcsán sincs visszafizetési kötelezettsége.

A bizonyítási eljárás lefolytatását követően az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 10.000.000 forintot, annak 2007. május 31-től 2009. május 30-ig évi 20 %-os, 2009. május 31. napjától a kifizetés napjáig járóan évi 20 %-os kamatát és a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat egyharmadával megegyező mértékű kamatot, valamint a perköltséget. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felek között a Ptk. 523. § (1) bekezdése szerinti kölcsönszerződés jött létre. A Pp. 164. § (1) bekezdése alapján az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy kölcsönszerződést nem kötött, illetve a kölcsön összegét nem vette át annak ellenére, hogy a kölcsönszerződés szövege szerint az összeg átvételét aláírásával kifejezetten elismerte. Az alperes nem vitatta, hogy a kölcsönszerződés megkötésének napján a Kft.-vel mint vevő 9.000.000 forint vételárat tartalmazó adásvételi szerződést kötött az ingatlanhányadra vonatkozóan és személyes meghallgatása során azt is előadta, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor semmilyen megtakarítással nem rendelkezett. Csupán arra hivatkozott, hogy a kölcsönszerződés színlelt, arra vonatkozóan nem tett azonban előadást, hogy álláspontja szerint a színlelt szerződés milyen szerződést leplezett. A bíróság nyomatékosan figyelembevette dr. J. J. ügyvéd tanúvallomását, aki előadta, hogy a kölcsönszerződés aláírásakor a felek nem tettek olyan nyilatkozatot, hogy nem akarnának kölcsönszerződést kötni. A pénz átadásával kapcsolatban a bíróság az alperesnek a szerződésben tett nyilatkozatára alapította ítéletét.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Ítéletének indokolásában utalt arra, hogy a szerződés színlelt vagy leplezett volta akkor állapítható meg, ha a szerződés megkötésekor egyik félnek sincs valós ügyleti akarata. Ez az ügyben nem állapítható meg. A perbeli okiratot dr. J. J. a felek jelenlétében, aláírásával és bélyegzőjével ellátva készítette el. Az sem vitatott, hogy a perbeli szerződést az aláírásban szereplő személyek írták alá. A felperes következetesen állította, hogy az ügylet megfelelt az ügyleti akaratának és az alperes is megerősítette személyes meghallgatása során, hogy amikor a szerződést aláírta a kölcsönjogviszony lényegével és az abból folyó kötelezettségekkel

tisztában volt, a szerződést az édesapja kérésére írta alá. Előadta azt is, hogy megtakarított pénze nem volt, így az ingatlanhányadot úgy tudja, hogy ebből a kölcsönből vásárolta meg.

A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróságnak a bizonyítékok értékelése körében végzett eljárása megfelelt a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt törvényi feltételeknek. Utalt arra is, hogy a teljes bizonyítóerejű magánokiratban foglaltakkal szemben csak az alperes közvetlen rokonai, illetve azok érdekkörében álló személyek tanúvallomása volt a per anyaga, a Pp. 206. § szerinti mérlegelés körében ezt is értékelni kellett.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett a felperes keresetének elutasítását kérte. Előadta, hogy a felek között érvényes kölcsönszerződés nem jött létre, a felperes és a Kft. ügyvezetője állapodott meg abban, hogy a felperes befektetései milyen módon fognak megtérülni. A bíróság jogszabályellenesen zárta ki vizsgálati köréből a felperes és az ügyvezető között létrejött gazdasági kapcsolatot. Az alperesnek tulajdonszerzési szándéka nem volt, az ügyletre a projekt befejezése érdekében felveendő bankkölcsön miatt került sor. Az alperes részére a kölcsön átadása nem történt meg. A jogerős ítéletben a bíróság a Pp. 206. §-ában foglalt kötelezettségét súlyosan megsértette.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében változatlan fenntartotta azt az álláspontját, hogy a felek között érvényes kölcsönszerződés nem jött létre, mert a felperes és a Kft. ügyvezetője állapodott meg abban, hogy a felperes befektetései milyen módon fognak majd megtérülni. A Kúria egyetért az eljáró másodfokú bíróság azon jogi álláspontjával, hogy a Ptk. 207. § (6) bekezdésében foglaltak alapján a jelen ügyben a kölcsönszerződés színlelt voltát nem lehet megállapítani. Az alperes a felülvizsgálati kérelmében is azt hangsúlyozta, hogy a felek között létrejött kölcsönszerződés egy sokoldalú szerződéses megállapodás része volt. A felperes és a Kft. ügyvezetője, illetve annak rokonai ezt a szerződéses konstrukciót mindannyian jól ismerték. Az alperes is kifejezetten arra hivatkozott, hogy mind a kölcsönszerződés megkötése körében, mind pedig az ingatlanhányadra vonatkozó adásvételi szerződés és a felépítésre vonatkozó vállalkozási szerződés megkötése körében abban a feltevésben volt, hogy az ingatlan tulajdonjogát végül is

nem ő fogja megszerezni, hanem az ingatlanokat a felépítésüket követően a Kft. értékesíteni fogja. Az alperes, illetve a családtagok a Kft. ügyvezetőjének haszonszerzése érdekében vállalták a szerződéskötéseket a saját akaratukból és a körülmények ismeretében. Az alperes nem hivatkozott arra, hogy az általa kötött adásvételi és bankkölcsön szerződés is színlelt lenne, holott - következetes álláspont esetén - nyilvánvaló, hogy a tulajdonjogot nem kívánta megszerezni és fentiek ismeretében a bankkölcsönt sem maga szándékozta eredetileg visszafizetni. A bankkölcsön felvételére a részéről azért került sor, mert kedvezőbb feltételekkel kapott kölcsönt, mint ha azt a cég vette volna fel. Kétségtelen, hogy az összes résztvevő félnek volt a szerződéskötések kapcsán titkos fenntartása, ez azonban a Ptk. 207. § (5) bekezdése értelmében a szerződés érvényessége szempontjából közömbös. Az alperes, illetve a családtagjai személyes előadása alapján éppen az állapítható meg, hogy minden félnek meg volt az ingatlanhányad megvételére, a vállalkozási szerződés megkötésére, illetve a kölcsönszerződésre vonatkozó szerződési akaratuk annak érdekében, hogy a kedvezőbb bankkölcsönhöz hozzájussanak és a projekt ezáltal befejezhető legyen. Az alperes, illetve családtagjai azt is elismerték, hogy az általuk felvett bankkölcsön kivételével nem járultak hozzá a projekt megvalósításához.

Nem vitatható ugyanakkor, hogy a bankkölcsön megszerzéséhez az ingatlanhányadra vonatkozó adásvételi szerződés teljesülését a Kft-nek igazolnia kellett. Az is nyilvánvaló a peradatok alapján, hogy az ingatlanhányad vételárára szükség volt a projekt befejezéséhez. Az alperes, illetve a vevőtársai az ingatlanhányad vételárát nem fizették meg, annak összegét a felperes által a projektbe befizetett összegek fedezték. A Kúria álláspontja szerint nincs tehát jelentősége annak, hogy a felek között a kölcsönszerződés aláírásakor ténylegesen történt-e pénzáttétel vagy sem, a kölcsön nem reál ügylet. Nincs jogi akadálya annak, hogy a kölcsönvevő rendelkezése alapján a kölcsön összegét a kölcsönadó más harmadik személynek adja át. Bár ezzel kapcsolatban az alperes rokona, az ügyvezető azt adta elő, hogy a vételárhoz szükséges fedezetet ő biztosította, de ezt a peradatok nem támasztják alá. Az ügyvezető tagi kölcsönre hivatkozott, ezzel kapcsolatban helytállóan utalt a felperes arra, hogy az ügyvezető nem volt tagja a Kft-nek, így tagi kölcsönt sem nyújthatott. Más kölcsön nyújtására pedig ő maga sem hivatkozott. Az viszont bizonyított a perben, hogy az ingatlanhányadra vonatkozó adásvételi szerződés, a vállalkozási szerződés, illetve a kölcsönszerződés azonos napon, azonos ügyvéd közreműködésével készült el. Ebből jogszerűen levonható az a következtetés, hogy az alperes a kölcsönből fedezte az ingatlanhányad vételárát. Ezáltal került abba a helyzetbe, hogy a bankkölcsön igénybevételeivel a felépült ingatlan tulajdonosává vált.

Az alperes a saját előadása alapján is egy esetben mentesülhetett volna a kölcsönszerződés következményei alól - ahogy a bankkölcsön szerződés következményei alól is -, ha azt a lakást, amelynek tulajdonjogát megszerezte értesítik és a bekerülési költség, valamint az értékesítési ár közötti különbözet fele része a megállapodásoknak megfelelően a felperes részére kifizetésre kerül. Ez azonban nem vitásan nem történt meg. Miután a felek a rejtett fenntartásuknak megfelelően a szerződéses jogviszonyukat a bekövetkező gazdasági válság miatt nem tudták rendezni, így a jogviszonyaikat a rejtett fenntartás figyelmen kívül hagyásával, az általuk megkötött szerződések alapján kell megítélni.

A Kúria álláspontja szerint tehát a másodfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és helyesek az abból levont jogi következtetései is. A másodfokú bíróság ítélete is tartalmazza - szemben az alperes felülvizsgálati kérelmében foglaltakkal -, hogy a felek jogviszonya egy szerződéses konstrukció része volt, tehát a másodfokú bíróság nem hagyta figyelmen kívül a felperes, az ügyvezető, illetve az alperes és a Kft. között létrejött egyéb jogviszonyokat, helyesen állapította meg ugyanakkor, hogy az alperes fizetési kötelezettségét ez nem érinti.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítéletben megállapított tényállást, illetve a másodfokú bíróságnak a Pp. 206. § szerinti mérlegelését támadta. A Kúria a felülvizsgálati ügyekben követett töretlen gyakorlata szerint a felülvizsgálati eljárás keretében a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés általában nem vizsgálható és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. Felülmérlegelésre csak igen kivételesen akkor kerülhet sor, ha a tényállás feltáratlan maradt, iratellenes vagy okszerűtlen, illetve logikai ellentmondást tartalmaz. Ez a jelen ügyben nem állapítható meg.

A kifejtettek alapján a Kúria álláspontja szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért az alperes a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségét. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Az alperes személyes költségmentessége folytán az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés és 14. §-a alapján a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Budapest, 2014. január 14.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet
s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

Szné

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő