

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.662/2016/4. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Sztán Emese ügyvéd (cím) által képviselt felperes neve **k.-i** (cím) lakos felperesnek - a Szabó és Társa Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: dr. Szabó László János, cím) által képviselt I.rendű alperes neve **é.-i** (cím) lakos I. rendű és II.rendű alperes neve **o.-i** (cím) lakos II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében az Egri Törvényszék 2.P.20.279/2013/46. számú ítélete ellen a felperes által 51. szám alatt benyújtott, az alperesek által 48. és 50. sorszám alatt előterjesztett és Pf. 3. sorszám alatt megindokolt fellebbezések folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 78 300 (Hetvennyolcezer-háromszáz) forint általános forgalmi adót tartalmazó 368 300 (Háromszázhatvannyolcezer-háromszáz) forint fellebbezési eljárási költséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 1 280 000 (Egymillió-kettőszáznyolcvanezer) forint fellebbezési illetéket.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 7 560 (Hétezer-ötszázhatvan) forint általános forgalmi adót tartalmazó 35 560 (Harmincötezer-ötszázhatvan) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A felperes kizárólagos tulajdonában állt az e.-i **...59/1** helyrajzi számú, 2089 m² területű, kert és gazdasági épület megjelölésű zártkerti ingatlan, amely a **Sz.-**völgy területén található.

Az ingatlant a felperes már 2004-től kezdődően értékesíteni kívánta, előbb 55 000 000 forint, majd 45 000 000 forint irányáron, eredménytelenül. 2009-ben megállapodott **H. A.-**val és **N. L.-**val arról, hogy ők az ingatlan megvásárlása után ott egy nagyszabású projektet - egy történelmi panoptikumot és ahhoz kapcsolódó vendéglátóhelyet - kívánnak megvalósítani, részben pályázat útján, részben egy befektető által finanszírozottan.

Az adásvételi szerződés megkötése a vevők teljesítőképessége hiányában húzódott, ugyanakkor vételi szándékukat többször megerősítették. 2010. őszén egyéb tartozásaik visszafizetése érdekében kölcsönre volt szükségük, ezért **H. A.** közvetítő útján kapcsolatba lépett a II. rendű alperessel, aki

előbb 15 000 000, majd 12 000 000 forint kölcsönt ajánlott ingatlanfedezet biztosítása ellenében. **H. A.** - hivatkozással arra, hogy a projekt megvalósításának előkészítéséhez a várt befektetés megérkezéig pénzre van szüksége - arra kérte a felperest, hogy a **Sz.-völgyi** ingatlanát e kölcsönszerződés biztosítékeként bocsássa rendelkezésre.

Ezt követően az I. rendű alperes jelenlétében zajlott tárgyalás eredményeként született szóbeli megállapodás alapján a II. rendű alperes vállalta, hogy 12 000 000 forint kölcsönt ad **H. A.**-nak 3 hónap visszafizetési határidő és 4 000 000 forint kamat kikötése mellett. A kölcsönszerződés teljesítésének biztosítékeként pedig a felperes vállalta, hogy a II. rendű alperessel vagy a tulajdonát képező **P. Kft**-vel adásvételi szerződést köt a perbeli ingatlan átruházásáról.

A II. rendű alperes 2010. október 8-án **dr. Cs. P.** e.-i ügyvéd irodájában **H. A.**-nak átadott 12 000 000 forintot. A kölcsönt **H. A.** túlnyomó részt ott helyben egyéb tartozásai megfizetésére fordította, de az ingatlan megvásárlására irányuló szándéka megerősítéseként a felperesnek is átadott 4 000 000 forintot.

Ezt megelőzően ugyanezen alkalommal és helyen a felperes és az I. rendű alperes a **dr. Cs. P.** által ellenjegyzett magánokiratba foglaltan adásvételi szerződést és visszavásárlási jogot alapító szerződést kötött. Az adásvételi szerződés tárgya a felperes **Sz.-völgyi** ingatlana volt, a kikötött vételár 16 000 000 forint. Az okirat tartalmazta egyebek mellett, hogy a vételár megfizetése megtörtént, a felperes hozzájárulását adta a tulajdonjog átvezetéséhez, s ennek alapján az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban bejegyezték a perbeli ingatlanra. Ugyanakkor a vevő a kikötött vételárat nem fizette meg.

A felperes javára visszavásárlási jogot alapító szerződésben ugyancsak 16 000 000 forint visszavásárlási árat rögzítettek a szerződő felek, s megállapították, e jogát az eladó 2011. január 8-ig gyakorolhatja.

A felperes e lehetőséggel teljesítőképessége hiányában nem élt, ezért az ingatlant az I. rendű alperes elidegenítette.

A felperes keresetében az I. rendű alperessel 2009. október 8-án kötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte, arra hivatkozással, hogy az színlelt, egy kölcsönszerződést leplez, amely uzsorás. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként a szerződés érvényessé nyilvánítása mellett - a feltűnően aránytalan előny kiküszöböléseként - előbb 33 000 000, majd 26 000 000 forint megfizetését kérte az I. rendű alperestől, s vele egyetemlegesen kártérítés címén a II. rendű alperestől.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy a támadott adásvételi szerződés nem színlelt, mert az I. rendű alperesnek tényleges vételi szándéka volt, ezért a felperes esetleges egyoldalú titkos fenntartása a szerződés érvényességét nem érinti. Tagadták, hogy a szerződés uzsorás jellege miatt lenne érvénytelen, mert álláspontjuk szerint a kikötött vételár és az ingatlan valós értéke között nem volt feltűnően nagy aránytalanság, továbbá a vevő az eladó szorult helyzetéről sem bírt tudomással, értelemszerűen azt kihasználni sem tudta. Mindkét alperes tagadta, hogy az adásvételi szerződés kölcsönszerződést leplezett volna.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 16 000 000 forintot, s ennek 2010. október 9-től járó kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy az I. rendű alperesnek 158 750 forint, a II. rendű alperesnek 381 000

forint perköltséget fizessen meg. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy az állam javára térítsen meg 750 000 forint kereseti illetéket, s kimondta, hogy a további 750 000 forint illetéket és az állam által előlegezett szakértői költséget az állam viseli.

A határozata indokolásában kifejtette, hogy a perbeli szerződések megkötésének előzményeit **H. A.** és **N. L.** tanúk a felperes személyes előadásával egyező vallomása alapján állapította meg.

Hangsúlyozta, hogy a felek között nem volt vitás, hogy az adásvételi és visszavásárlási jogot alapító szerződések aláírását követően az okiratszerkesztő ügyvéd irodájában 12 000 000 forint átadására került sor, ám a felek eltérően nyilatkoztak arról, hogy ezt az összeget ki, kinek és milyen szerződés alapján fizette meg. A felperes előadása szerint ez az összeg kölcsön volt, melyet a II. rendű alperes nyújtott **H. A.**-nak. Az alperesek ezzel szemben azt állították, hogy az I. rendű alperes fizette meg a 16 000 000 forintos vételárat a felperesnek. Előadásuk szerint ezt az összeget előzőleg a II. rendű alperes bocsátotta az I. rendű alperes rendelkezésére korábbi tartozására tekintettel. Tagadták, hogy az ügyben bármilyen kölcsönről szó lett volna, a felek mindvégig adásvételről tárgyaltak, s a perbeli ingatlant előbb a II. rendű alperes, majd az I. rendű alperes kívánta a felperestől megvenni 16 000 000 forint vételár ellenében visszavásárlási jog kikötése mellett. Amennyiben **H. A.**-nak kölcsönre volt szüksége, azt nem a II. rendű alperestől, hanem a felperestől kérte és kapta meg, az I. rendű alperes által megfizetett ingatlan vételárból.

A bizonyítékok értékelése eredményeként az elsőfokú bíróság a felperes előadását fogadta el, melyet álláspontja szerint **H. A.**, **Cs. G.**, **N. L.** és **B. O.** tanúk vallomása támasztott alá. Ezek alapján megállapította, hogy **H. A.** és a II. rendű alperes között jött létre egy kölcsönszerződés, melynek biztosítékaul a II. rendű alperes kérésének megfelelően a felperes ajánlotta fel fedezetként a tulajdonában lévő ingatlant. Az adásvételi szerződés eredetileg biztosítéki jellegére utalóan a felek visszavásárlási jogot alapító szerződést is kötöttek. E személyek vallomásával szemben egyedül az okiratszerkesztő ügyvéd nem számolt be kölcsönszerződésről, ám a törvényszék megítélése szerint neki erről nem is kellett tudnia, mert csupán az adásvételi és a visszavásárlási jogot biztosító szerződések ellenjegyzésére kapott megbízást.

Kiemelte, hogy az alperesek álláspontja szerint az ő előadásukat kétség kívül alátámasztja a felperes élettársa, **B. O.** által szerkesztett és a felperes és **H. A.** által aláírt kölcsönszerződés megnevezésű okirat, mely szerint a felperes nyújtott 12 000 000 forint összegű kölcsönt **H. A.** részére.

Az elsőfokú bíróság e körben azt állapította meg, hogy bár **B. O.** úgy fogalmazott, hogy a tényleges helyzet rekonstruálhatósága érdekében készítette az okiratot, ám vallomásában azt adta elő, hogy a kölcsönt a II. rendű alperes nyújtotta **H. A.**-nak, az élettársa csak dologi kötelezett volt. E nyilatkozatot, az okirat tartalmát és az egyéb, ezzel kapcsolatos bizonyítékokat értékelve a törvényszék arra a következtetésre jutott, hogy az okirat megfogalmazása szerinti „tényleges helyzet” az volt, hogy a felperes az ingatlanért vételárat ténylegesen nem kapott, azt vissza kívánja vásárolni, s az ehhez szükséges pénzeszeget, mint a II. rendű alperessel kötött kölcsönszerződés adója, **H. A.** köteles határidőben biztosítani.

A törvényszék kitért arra az adásvételi szerződésben rögzített megállapításra, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő 16 000 000 forintot megfizetett a felperesnek. Ezzel összefüggésben értékelte, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd arról nyilatkozott, hogy a vételárat, minek összegére nem emlékezett, előtte adták át. Ugyanakkor a szerződések aláírásakor, a pénz átadásakor jelenlévő **H. A.** és **Cs. G.** egyezően nyilatkoztak arról, hogy 12 000 000 forint megfizetése történt ez alkalommal, s ugyanezt az összeget rögzítette a „kölcsönszerződés” című, a felperes és **H. A.** között létrejött okirat is. Ugyanerről az összegről nyilatkozott **B. O.**. Rajtuk kívül sem a felek, sem a tanúk nem tettek

említést arról, hogy a 12 000 000 forinton túl 16 000 000 forint átadása is megtörtént volna, ezért az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a II. rendű alperes 12 000 000 forintot fizetett meg kölcsön címén az adásvételi szerződés aláírását követően **H. A.**-nak, más összeg átadására ezen alkalommal nem került sor. Rámutatott, hogy az alperesek nem vitatták azt a **H. A.** által is megerősített felperesi nyilatkozatot, hogy a 12 000 000 forintot a pénzt átvevő személy az ügyvédi irodában „szétosztotta”.

Akként foglalt állást, hogy az I. rendű alperes vételi szándékának hiánya nem volt megállapítható. A felperessel eredetileg a II. rendű alperes kívánt szerződést kötni, ám az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló tervétől elállt, az I. rendű alperes viszont ugyanazon feltételekkel vállalta a szerződés megkötését, ami mögött éppúgy állhatott a vételi szándéka, mint a II. rendű alperessel történt megállapodása vagy egyéb ok, de ezt a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján egyértelműen nem lehetett tisztázni.

A szerződés uzsorás jellegével kapcsolatban hangsúlyozta, hogy ugyan a felperes állította, hogy szorult helyzete - szülei devizakölcsönből származó tartozása miatt ingatlanukat árverés fenyegette - miatt kellett a perbeli szerződéseket megkötnie, ám arra nem ajánlott fel bizonyítást, hogy erről az I. rendű alperes tudott volna, s ezt kihasználva kötötte meg az adásvételi és visszavásárlási jogot biztosító szerződéseket. Annak, hogy a II. rendű alperes **H. A.** és **N. L.** fenyegetett helyzetének kihasználásával kötötte meg az állított uzsorás jellegű kölcsönszerződést, a felperes és az I. rendű alperes jogviszonyában nem tulajdonított jelentőséget. Emellett rámutatott, hogy az ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a valós forgalmi értékhez képest a kikötött vételár nem volt feltűnően aránytalan.

Döntése jogi indokolása körében hangsúlyozta, hogy a jogvita elbírálására a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) rendelkezéseit kellett alkalmazni. A 207. § (5) és (6) bekezdése felhívásával kifejtette, hogy a szerződés csak akkor lenne színlelt, ha egyik szerződő fél akarata sem irányulna az adott szerződés megkötésére, ám ha csak az egyik fél oldalán állapítható meg az akarathiány, az a szerződés érvényességét nem befolyásolja. Az adott esetben az I. rendű alperes - a vevő - vételi szándéka hiányát megállapítani nem lehetett, ezért az adásvételi szerződés nem tekinthető színleltnek.

Megítélése szerint az adásvételi szerződés eredetileg a II. rendű alperes, mint hitelező és **H. A.**, mint adós között létrejött kölcsönszerződés biztosítékaul szolgált volna, azonban a II. rendű alperes vételi szándékáról letett, az ingatlant az I. rendű alperes vásárolta meg, így az adásvételi szerződés biztosítékként már nem szolgálhatott, a felperes és az I. rendű alperes jogviszonyát a kölcsönszerződéstől függetlenül kellett megítélni. Mivel az adásvételi szerződés biztosítéki jellege nem volt megállapítható, az abban írt kötelezettségét pedig csak a felperes teljesítette, az I. rendű alperes köteles az ingatlan vételárát megfizetni az eladónak.

A korábban kifejtettek értelmében a szerződés uzsorás jellege nem volt megállapítható, a vevő a szerződésben kikötött 16 000 000 forintos vételárát köteles az eladó részére megfizetni, s mivel e kötelezettségét a szerződés aláírásával egyidejűleg kellett volna teljesítenie, a szerződést követő naptól a felperest a vételár után kamat is megilleti a Ptk. 301. § (1) bekezdése értelmében.

Mindezek miatt az I. rendű alperest 16 000 000 forint és annak 2010. október 9-től járó kamata megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan vele szemben a keresetet elutasította.

Rámutatott, hogy a II. rendű alperessel szembeni kereseti követelés azon érvelésen alapult, hogy a felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi és visszavásárlási jogot alapító szerződés a II. rendű alperes és **H. A.** között létrejött kölcsönszerződést leplezi, ám ez nem volt megállapítható, erre tekintettel a II. rendű alperes a felperes és az I. rendű alperes jogviszonyából eredő követelést, mint a jogviszonyban nem részes személy felelősséggel nem tartozik, így vele szemben a keresetet teljes mértékben el kellett utasítani.

Megállapította, hogy perköltségként a felek képviselőinek munkadíját kellett figyelembe vennie. A felperes és az I. rendű alperes jogviszonyában ennek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (R.) 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján a fél és a képviselő közötti megbízási szerződésben írt összeg alapján határozta meg. Megítélése szerint e felek viszonyában a pernyertesség-pervesztesség aránya közel azonos, ezért a két megbízási díj közötti különbséget felének megfizetésére kötelezte a felperest az I. rendű alperes részére. Megállapította, hogy a II. rendű alperessel szemben a felperes teljes mértékben pervesztés lett, ezért a II. rendű alperest megilleti a képviselőjének munkadíjából álló perköltség, melynek összegét az R. 3. § (1) és (2) bekezdés b) pontja alapján állapított meg, ám a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban - figyelemmel az alperesi védekezés egységességére - a 3. § (6) bekezdése értelmében mérsékelt összegben.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt kereseti illeték viseléséről a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 14. §-a alapján rendelkezett, s megállapította, hogy a felperes eredménytelen bizonyítási cselekményével összefüggésben felmerült szakértői költséget a felperes személyes költségmentessége következtében az állam viseli.

A felperes fellebbezésében az ítélet megváltoztatását, s annak megállapítását kérte, hogy a közte és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen, kérte azt megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal érvényessé nyilvánítani, úgy, hogy a hiba kiküszöbölése érdekében a bíróság kötelezze az I. rendű alperest 20 400 000 forint, ennek 2010. október 9-től járó kamata megfizetésére és marasztalja a perköltségben is. Álláspontja szerint tévedett a törvényszék, amikor nem látta megállapíthatónak az I. rendű alperes vételi szándéka hiányát és ezért a szerződés színleltségét. Érvelése szerint bizonyított tény, hogy a felperes és az I. rendű alperes egyetlen alkalommal sem tárgyalt az ingatlan megvásárlásáról, a vevő a vételi szándékáról nem tájékoztatta a felperest, s ő tulajdonképpen a II. rendű alperes helyett lépett elő szerződő félként. Nem volt szó közöttük a vételárról sem, ami egyébként nem az ingatlan piaci értékéhez igazodott, hanem a kölcsönösszeg és az ahhoz kapcsolódó uzsorakamat együttes összegét testesítette meg, ám annak megfizetésére nem került sor. Az I. rendű alperes tudott a II. rendű alperes és **H. A.** közötti kölcsönszerződésről és arról, hogy az adásvételi szerződés ennek biztosítékaul szolgál. Mivel a felperes értékesítési szándéka hiányát a bíróság sem vonta kétségbe, a szerződés színlelt volta aggály nélkül megállapítható. Hivatkozott arra, hogy a XXV. számú PED értelmében az adásvételi szerződés érvényes létrejöttéhez a feleknek egyebek mellett a vételárban is meg kell állapodni, ez azonban az adott esetben nem történt meg. Előadta továbbá, hogy amennyiben az ítélet logikáját elfogadná, arra figyelemmel az állapítható meg, hogy az I. rendű alperes nem fizette meg a vételárat, de az ingatlan tulajdonjogát a felperes átruházta részére, ilyen körülmények között pedig megállapítható a szerződés jóerkölcsbe ütköző volta miatt annak a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerinti semmissége. Érvelése szerint a kifejtettek alapján az I. rendű alperes fizetési kötelezettségének összegét nem a szerződésbeli összeg, hanem az ingatlan valós, a szakértő által meghatározott értéke alapján kell megállapítani.

Az ítélettel szemben az alperesek is fellebbezést terjesztettek elő. Az I. rendű alperes a határozat részbeni megváltoztatását, vele szemben a kereset teljes elutasítását és a felperes költségben való marasztalását, míg a II. rendű alperes a javára megállapított perköltség összegének 1 511 300 forintra történő felemelését kérte. A felperes keresetmódosításról szóló nyilatkozatait idézve hangsúlyozták, hogy ő mindvégig az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását és a jogkövetkezmények levonását kérte, ezzel szemben a törvényszék nem a kereseti kérelemről döntött, hanem az érvényesnek ítélt adásvételi szerződés alapján marasztalta az I. rendű alperest, aki csak az ítélet indokolásából szerzett tudomást arról, hogy a bíróság a szerződés teljesítését is vizsgálta, s annak elmaradása miatt kötelezte 16 000 000 forint megfizetésére. Kifejtette az I. rendű alperes, hogy ugyan a kereseti kérelemhez kötöttség nem jelenti azt, hogy a bíróság a fél által tévesen megjelölt jogcímhez kötve lenne, azonban a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 5/b) pontja szerint a kereseti kérelemhez kötöttség a szerződés megtámadása esetében jellemzően még a jogcím tekintetében is érvényesül. A II. rendű alperes külön sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság megállapította - ilyen tartalmú kereseti kérelem hiányában is -, hogy közte és **H. A.** között kölcsönszerződés jött létre. **H. A.** nem volt peres fél, perbeli jogokat nem gyakorolhatott, ennek hiányában ilyen megállapítást a bíróság nem tehetett volna. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet, a tényállást azonban tévesen állapította meg. Kifejtették, hogy az adásvételi szerződést teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalták a felek, s az abban írtakkal szemben a felperesnek kellett volna bizonyítania azzal ellentétes állításai valóságát.

Az alperesek azonban egyértelműen és következetesen nyilatkoztak szerződéskötési szándékukról, az I. rendű alperes soha nem tárgyalt kölcsönszerződésről sem a felperessel, sem más hozzá köthető személlyel, míg a II. rendű alperes is végig azt hangsúlyozta, hogy csak adásvételi szerződést kötött volna a perbeli ingatlanra. Az alperesek érvelése szerint e nyilatkozataikat **H. A.**, **Cs. G.** és **N. L.** tanúk is megerősítették. Kiemelt jelentőséget tulajdonítottak a **B. O.** által megfogalmazott „kölcsönszerződés” című okiratnak, amely álláspontjuk szerint egyértelműen igazolja, hogy kölcsönszerződés a felperes és **H. A.** között jött létre. Sérelmezték, hogy a törvényszék nem tulajdonított kellő jelentőséget az időmúlásnak, azaz annak a körülménynek, hogy a felperes az adásvételi szerződés megkötését követően majdnem 3 év elteltével jelentkezett az I. rendű alperesnél azzal, hogy szándéka nem irányult adásvételi szerződés megkötésére. Ha ugyanis a felperes valóban kölcsönszerződést kívánt volna kötni és az adásvételi szerződés megkötése sérelmes lett volna számára, már a visszavásárlási határidő eltelte után kezdeményeznie kellett volna az őt ért sérelem orvoslását. Az, hogy csak évekkel később lépett az ügyben, azt igazolja, hogy korábban nem tekintette számára hátrányosnak a perbeli szerződés megkötését, e szándéka csak akkor fogalmazódott meg, amikor kiderült, hogy a **H. A.**-val kialakított üzleti kapcsolata nem hozza a remélt eredményt. Megítélésük szerint tévedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor nem vette figyelembe azt a tényt, hogy a szerződéskötés alkalmával a felperes 4 000 000 forintot nem vitásan átvett, s ezzel az összeggel sajátjaként rendelkezett. Érveik szerint ennek oka csak az lehetett, hogy az I. rendű alperes megfizette a 16 000 000 forintos vételárat a felperesnek, aki abból 12 000 000 forintot kölcsön adott **H. A.**-nak, s a különbözetet tartotta meg saját részére. Részletesen taglalták, hogy a felperes nyilatkozata és a tanúk vallomásai között jelentős ellentmondások mutatkoztak, ennek ellenére a bíróság a tanúvallomásokat nem rekesztette ki a bizonyítékok köréből, a mutatkozó ellentmondásokat nem oldotta fel. Az elfogadhatatlan tanúvallomásokkal szemben **dr. Cs. P.** aggálytalan nyilatkozata alapján kellett volna megállapítani, hogy a felek adásvételi szerződést kötöttek és abból fakadó kötelezettségét az I. rendű alperes teljesítette, a vételárat megfizette.

Az ítélet tábla erre irányuló fellebbezés hiányában nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű alperessel szembeni keresetet 20 400 000 forintot meghaladó részében elutasító és a II. rendű

alperessel szemben teljes mértékben elutasító rendelkezését a Pp. 253. § (3) bekezdésére figyelemmel.

A fellebbezéseket nem találta alaposnak.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást mindkét fellebbezés sérelmezte, ám az ítéletábra ezekkel az érvekkel csak kis részben - a felperes szerződési szándékát illetően - ért egyet.

Kétségtelen, hogy a felperes nyilatkozata és a tanúk előadásai között, illetve a tanúk egymás közti vallomásai között vannak ellentmondások, ám azok az ítéletábra megítélése szerint a per eldöntése szempontjából teljesen irreleváns vagy csupán csekély jelentőségű körülményre vonatkoznak, az ügy lényegére tartozóan az elhangzottak a felperes előadását támasztják alá, s azt illetően egymással is egybehangzóak voltak.

A felperes-féle eseménysor kerek, egész, logikus történet, s ha a bíróság nem aszerint állapította volna meg a tényállás, több körülményre nem lenne elfogadható magyarázat.

Így például arra, hogy a perbeli szerződés megkötésekor a szerződő feleken kívül miért jelent meg az ügyvédi irodában a II. rendű alperes, **H. A.** és **Cs. G.** is.

Különösen nem indokolható meg, hogy miért állapodtak meg a felek a visszavásárlási jog kikötéséről. Ezt illetően a II. rendű alperes azt a magyarázatot adta, hogy „azért került sor a visszavásárlási jog kikötésére, mert az eladó azt kérte” (11. sz. jegyzőkönyv 11. oldal második bekezdés). Ezzel szemben maga nyilatkozott arról, hogy ő nem ad kölcsönt, csak a vétel érdekli, mert a cége fejlesztene az ingatlanon. E szándékra figyelemmel érthetetlen, hogy lehetőséget adna az eladónak a telek visszavételére, így ingatlanfejlesztési szándéka megghiúsítására. Az ügyvéd foglalkozású, az ingatlant megszerző I. rendű alperes a visszavásárlási jogot biztosító szerződésről azt adta elő, hogy „arra nem emlékszem, hogy hogyan, miként került kialakításra a visszavásárlási jog alapítására vonatkozó megállapodás, engem csak arra kértek, hogy készítsek egy ilyen szerződést is” (12. sz. jegyzőkönyv 3. oldal harmadik bekezdés). Az alperesek által előadott történet valós volta esetén nem magyarázható meg elfogadható módon a visszavásárlási jog kikötéséről szóló szerződés létrejötte.

Nem hagyható figyelmen kívül az október 8-án megkötött szerződések létrejöttének valós okaként a törvényszék által megjelölt bizonyítékok mellett az sem, hogy a visszavásárlási határidő lejártá után a felperes a határidő hosszabbítás végett többször is a II. rendű alperest, s nem a vele adásvételi és visszavásárlási jogot biztosító szerződést kötő I. rendű alperest hívta, s a hívott fél a határidő hosszabbításhoz előbb hozzá is járult, ami csak abban az esetben tekinthető logikus magatartásnak részükről, ha a szerződésben írt 16 000 000 forintot - a kamattal növelt kölcsönösszeget - az ingatlanon fennállt eredeti állapot helyreállítása végett az eladó a hitelezőnek kívánja visszafizetni.

Az elsőfokú bíróság úgy vélte, hogy az I. rendű alperes vételi szándéka hiánya nem bizonyított, ezért az adásvételi szerződés nem tekinthető színleltnek. Az ítéletábra ezt meghaladóan azt is megállapíthatónak találta, hogy a felperes részéről sem hiányzott az adásvételi szerződéskötési akarat. Saját előadása szerint ingatlanát azért kívánta értékesíteni kezdetben, hogy pénzhez jusson, majd a **H. A.**-val tervezett közös projekt megvalósítása érdekében ettől a tervétől elállt, a projektből remélt haszonra tekintettel. Annak lebonyolítása érdekében azonban szükségessé vált a kölcsönfelvétel, s emiatt telkét biztosítékként végülis kénytelen volt felajánlani, s azt adásvételi szerződéssel elidegeníteni annak reményében, hogy a vállalkozáshoz **H. A.** révén befutó pénzből

majd a visszavásárlási jogot biztosító szerződés alapján azt újból megszerzi. Azzal, hogy a kölcsön fedezetül szolgáló ingatlanára adásvételi szerződést kell kötnie, maga is számolt (11. sz. jegyzőkönyv 5. oldalán található felperesi nyilatkozat), s e tényt több tanú - így **H. A.** a 16. sz. jegyzőkönyv 7. oldal negyedik és ötödik bekezdésében írtak szerint, illetve **Cs. G.** a 18. sz. jegyzőkönyv 8. oldalán a negyedik bekezdésben írtak szerint - is megerősítette.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a szerződéskötés alkalmával kifizetett összeg 12 000 000 forint volt és azt nem a felperes, hanem **H. A.** kapta meg, az nem az ingatlan vételára, hanem a II. rendű alperes által nyújtott kölcsön volt. Azzal, hogy e tényt az ítéletében rögzítette, nem terjeszkedett túl a kereseti kérelmen, nem döntött olyan kérdésről, mely nem volt a per tárgya, azaz eljárásjogi szabálysértést nem követett el. Éppen **H. A.** perben állásának hiányában nem tekinthető e megállapítás ítélt dolognak e két fél viszonyában.

Az alperesek alaptalanul sérelmezték, hogy a bíróság nem a kereset alapján hozta meg az I. rendű alperest marasztaló ítéletét. Az általuk felhívott, az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. számú PK vélemény (a továbbiakban: Vélemény) 5/b) pontja szerint a szerződés megtámadása esetén a kereseti kérelemhez kötöttség a jogcímet illetően is érvényesül. A felperes azonban nem megtámadta a szerződést, hanem annak semmisségét kérte megállapítani. A Vélemény 6/a) pontja szerint ha a fél a keresetében semmisségi okra hivatkozik, a bíróságnak elsőként azt kell vizsgálnia, a bíróság csak ennek eredménytelensége esetén térhet át a fél által felhozott megtámadási okok vagy egyéb igények megalapozottságának vizsgálatára. Az 5/a) pont úgy szól, hogy „a bíróság a kereseti tényállásban előadottakhoz, valamint a kereset tárgyához általában kötve van. A kereseti kérelemhez kötöttség azonban nem jelenti azt, hogy a bíróság a fél által megjelölt jogcímekhez is kötve van. A bíróság a fél kérelmének helyt adhat akkor is, ha a fél által előadott tények a kérelmet más jogcímen megalapozzák.” A törvényszék nem találta semmisnek a felperes és az I. rendű alperes szerződését, s mivel minden tény, bizonyíték, adat rendelkezésére állt ahhoz, hogy a pénzfizetésre kötelezni kért I. rendű alperest a vételár meg nem fizetése miatt marasztalja, nem volt eljárásjogi akadálya ilyen tartalmú döntés hozatalának, az I. rendű alperes vételár fizetésére való kötelezésének. Azt egyébként az alperesek fellebbezésükben nem jelölték meg, hogy az elsőfokú bíróságnak e körben még milyen bizonyítási eljárást kellett volna lefolytatni. A törvényszék kellően megindokolta, hogy a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adásvételi szerződés tartalmával szemben miért a tanúk vallomását fogadta el és állapította meg, hogy az I. rendű alperes szerződéses kötelezettségét nem teljesítette, a vételárat nem fizette meg, helytálló indokolását az ítéletábra nem kívánja megismételni.

Nem hibázott az elsőfokú bíróság, amikor nem tulajdonított különösebb jelentőséget a „időmúlásnak” - ahogyan arra az alperesek fellebbezése utalt -, annak, hogy a felperes miért csak évek múltán jelentkezett igényével az I. rendű alperesnél. Ennek ugyanis az ítéletben tulajdonképpen indokát adta azzal, hogy elfogadta a felperes logikus magyarázatát, mely szerint a kölcsönvevő **H. A.** hosszú ideig hitegette őt azzal, hogy a hozzá befolyó bevételből lehetőség lesz az ingatlan visszavásárlására, a szerződésben kikötött ár II. rendű alperes részére való megfizetésére.

Alaptalanul sérelmezi a felperes, hogy az I. rendű alperessel nem állapodott meg az adásvételi szerződés lényeges elemeiről, elsősorban az ingatlan vételáráról, s így a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésében foglaltak megsértése miatt tulajdonképpen érvényes szerződés nem is jött létre közöttük. A felperes - és a kölcsönvevő **H. A.** - a II. rendű alperessel állapodott meg az adásvételi szerződés tartalmáról, megállapodásukat az I. rendű alperes írásba is foglalta, a szerződés tartalmát a felperes el is fogadta. A perbeli szerződést készítő **dr. Cs. P.** ügyvéd e szerződés

tervezeten „érdemben nem módosított”, csupán saját formájára igazította azt (22. sz. jegyzőkönyv 2-3. oldal). Változás csak a vevő személyében történt, s e változást - a II. rendű alperes cége helyett az I. rendű alperes a vevő - a felperes nem kifogásolta, az okiratokat aláírta, ilyen körülmények között nem kétséges, hogy a szerződés az eladó akaratának megfelelő tartalommal, érvényesen létrejött.

A szerződés jóerkölcsbe ütköző voltára az elsőfokú eljárásban a felperes nem hivatkozott, ám a Vélemény 4/b) pontjában írtakra figyelemmel - „a semmisség hivatalból történő észlelése a másodfokú eljárásban is kötelezettsége a bíróságnak, ha az elsőfokú eljárás adataiból a semmisségi ok fennállása egyértelműen megállapítható” - e jogcím vizsgálatának nem volt akadálya. A Ptk. a perbeli szerződés megkötésének idején nem tiltotta a fiduciális szerződés megkötését, de mint ahogy a törvényszék megállapította, a felperes és az I. rendű alperes szerződése már nem volt ilyen biztosítéki jellegű. A semmisség okának már a szerződés megkötésekor fenn kell állnia, utóbb bekövetkező esemény visszamenőleges hatállyal nem teszi semmissé a megállapodást. Az a tény önmagában, hogy a vevő nem teljesíti vételár fizetési kötelezettségét, az adásvételi szerződést nem teszi jóerkölcsbe ütközővé, az ítéltábla nyilvánvaló semmisséget nem észlelt.

Az elsőfokú bíróság helytállóan döntött a perköltségviselés kérdésében is. Határozatát a jogszabályhelyek pontos felhívásával megindokolta, azzal az ítéltábla teljes mértékben egyetért, azt megismételni nem kívánja.

Mindezekre figyelemmel a törvényszék ítéletének fellebbezett részét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezések eredménytelennek bizonyultak. Az ítéltábla a fellebbezett értékek figyelembevételével kötelezte az I. rendű alperest a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján, a II. rendű alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes részére fellebbezési eljárási költség megfizetésére. E címen a felperes képviselőjének munkadíját számolta el, s annak összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdése, (2) bekezdés b) pontja, (5) bekezdése, valamint 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg.

A felperes személyes költségmentesség, az I. rendű alperes illetékfeljegyzési jog kedvezményben részesült, erre tekintettel az eredménytelen fellebbezések következményeként az I. rendű alperes köteles a feljegyzett fellebbezési illetéket az állam javára megtéríteni a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján, míg a felperes fellebbezése kapcsán feljegyzett fellebbezési illetéket az állam viseli ugyanezen rendelet 14. §-a értelmében.

Az ugyancsak eredménytelenül fellebbező II. rendű alperes a fellebbezési illetéket leróttá, arról az ítéltáblának rendelkeznie nem kellett.

D e b r e c e n, 2016. szeptember 29.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottilia s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -