

A Fővárosi Ítéltábla a Pachné dr. Popova Szimeonova Terézia ügyvéd által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek a Kosik Ügyvédi Iroda által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perben a Budapest Környéki Törvényszék 2016. február 24. napján kelt 13.P.20.598/2014/46. számú ítélete ellen a felperes részéről 48. szám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, megkeresi a Pest Megyei Kormányhivatal Ráckevei Járási Hivatalát a **Sz. ...** helyrajzi szám alatti, természetben ... szám alatti ingatlanon alperes nevealperes 1/1 arányú tulajdonjogának törlése és felperes nevefelperes 1/1 arányú tulajdonjogának visszajegyzése érdekében eredeti állapot helyreállítása címén, egyidejűleg a visszajegyzett felperesi 1/1 tulajdoni hányadra alperes nevealperes javára 2.550.000.- (kétmillió-ötszázötvenezer) Ft tőkeösszeg és 2.000.000.- (kétmillió) Ft után 2009. szeptember 5. napjától, 550.000.- (ötszázötvenezer) Ft után 2009. október 6. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal, míg 2013. július 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamata erejéig, jelzálogjog bejegyzése mellett.

Kötelezi felperest és alperest a fentiek tűrésére.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 45 nap alatt 200.000.- (kétszázezer) Ft-ot és ezen összeg után 2010. február 20. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal, míg 2013. július 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát.

Az állam visel a felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 468.000.- (négy százhatvannyolcezer) Ft elsőfokú, továbbá 516.000.- (ötszáz tizenhatezer) Ft fellebbezési illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az Államnak külön felhívására a felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 306.000.- (három százhat ezer) Ft elsőfokú és 516.000.- (ötszáz tizenhatezer) Ft fellebbezési illetéket és az állam által előlegezett 151.883.- (százötvenegyezer-nyolcszáznyolcvanhárom) Ft szakértői díjat.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 472.500.- (négy százhetvenkettő ezer-öt száz) Ft ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes az elsőfokú tárgyalás berekesztése előtt fenntartott keresetében annak megállapítását kérte, hogy a 2009. szeptember 5. napján kelt, valamint a 2009. február 10. napjára dátumozott, de

2010. február 10. napján kelt és ellenjegyzett szerződések érvénytelenek, elsődlegesen a régi Ptk. 210. § (1) bekezdése, másodlagosan a 210. § (4) bekezdése, harmadlagosan a 201. § (2) bekezdése, negyedlegesen a 200. § (2) bekezdése, ötödlegesen pedig a 202. §-a alapján. Kérte a Sz. ... helyrajzi számú ingatlan tekintetében a régi Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállítását, ennek érdekében az illetékes Földhivatal megkeresését. Kérte az alperes fentiek túrására kötelezését, valamint a perköltségben marasztalását is. Álláspontja szerint a perrel érintett adásvételi szerződések azért érvénytelenek elsődlegesen, mert tévedésben volt, úgy vélte, hogy ezen szerződések csak formálisak és csak fedezetként szolgálnak **H. M.** kölcsönéhez. A szerződésekhez fűződő joghatással pedig csak akkor szembesült, amikor a földhivatal bejegyezte az alperes tulajdonjogát. Másodlagosan a szerződések azért érvénytelenek, mert őt azok aláírásakor megtevesztették és jogellenesen megfenyegették. A megtevesztés azzal valósult meg, hogy nem állt szándékában az ingatlant értékesíteni, vételárat sem vett át senkitől, csupán segíteni akart **H. M.**-nak kölcsönhöz jutni. A jogellenes fenyegetés azzal valósult meg, hogy **H. M.** a férjének azt üzentte telefonon, hogy azonnal menjenek el az ügyvédhez aláírni a szerződést, mert „nagy baj lesz”. A fenyegetés **H. M.** részéről történt, erről azonban az alperes is tudott. Harmadlagosan hivatkozott arra, hogy a Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján a szerződés feltűnően értékaránytalan, hiszen vételárként 2.550.000 Ft került feltüntetésre, ugyanakkor a településen ezen időszakban egy hasonló üres telek is 7.000.000 Ft-ot ért. A szerződés álláspontja szerint jóerkölcsbe is ütközik, hiszen a felek akarata nem az adásvételi szerződés megkötésére irányult, hanem **H. M.** részére nyújtott kölcsön biztosítására. A felperes részéről eladási szándék nem volt, vételárat nem vett át, ennek ellenére ingatlanát elvesztette. Végül hivatkozott arra is, hogy a szerződés uzsorás szerződésnek minősült, mert a felperes jóhiszeműsége és egészségi állapota miatt nem tudta felmérni, hogy a szerződések aláírásának mi a következménye. Ebben az időszakban inzulin-deszcendens cukorbetegségben, magas vérnyomás betegségben és sárga folt és hátsópólus sorvadásban szenvedett, és olyan gyógyszereket szedett, melynek következtében ilyen horderejű kérdésekben önállóan nem tudott döntést hozni.

Az alperes a felperes keresetének elutasítását és felperes perköltségben marasztalását indítványozta. A tévedés kapcsán kifejtette, hogy az csak lényeges körülményre vonatkozhat és akkor okozza a szerződés érvénytelenségét, ha azt a másik fél okozta vagy felismerhette. E körben hivatkozott arra, hogy a 2014. október 29-ei tárgyaláson a felperes maga is elismerte, hogy tisztában volt a megállapodás jogi természetével. Hivatkozott arra, hogy a jogellenes fenyegetés, a megtevesztés és az uzsorás szerződés tekintetében egyértelmű tényelőadást a felperes nem tett, a megtámadási jogával pedig elkésetten, a régi Ptk. 236. §-ában írt határidőn túl élt. Álláspontja szerint azzal, hogy a felperes a 2009. szeptember 5. napján kelt adásvételi szerződést követően azt 2010. február 10. napján megerősítette, a régi Ptk. 236. § (4) bekezdése szerint a megtámadási jogról történő lemondásként kell értékelni. A feltűnő értékaránytalanság tekintetében szintén hivatkozott a megtámadás elkésettségére, és arra, hogy azt a lefolytatott szakértői bizonyítás sem támasztja alá. Álláspontja szerint jóerkölcsbe sem ütköznek a szerződések, ezt alátámasztó tényalapi előadást pedig a felperes egyáltalán nem tett.

Az elsőfokú bíróság 2016. február 24. napján kelt 13.P.20.598/2014/46. számú ítéletében a felperes keresetét elutasította. Kötelezte felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 323.850 Ft perköltséget. Úgy rendelkezett, hogy a le nem rótt 306.000 Ft eljárási illetéket és az állam által előlegezett 151.883 Ft szakértői díjat az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a **Sz. ...** hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan a hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint a felperes tulajdonában áll. A **P.** Ingatlaniroda 2009. augusztus 16. napján kelt értékelése szerint az ingatlan irányára 12.900.000 Ft volt. A felperes 2009

augusztusának végén aláírt egy olyan kölcsönszerződést, mely szerint **H. M.** a perben ismeretlen személytől 2.000.000 Ft kölcsönt kap, amelynek fedezetére a felperes felajánlja ingatlanát.

A felperes mint eladó, az alperes mint vevő 2009. szeptember 5. napján visszavásárlási jog kikötésével adásvételi szerződést kötött a **Sz. ...** hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra 2.550.000 Ft vételár ellenében. Ezt követően a felperes mint eladó, az alperes mint vevő 2009. február 10. napjára dátumozott, de ténylegesen 2010. február 10. napján adásvételi szerződést kötöttek ugyanezen ingatlanra visszavásárlási jog kikötése nélkül, 2.550.000 Ft vételár fejében. A felperes 2010. február 10. napján tulajdonátruházó nyilatkozatot tett, amelyben feltétlen beleegyezését és hozzájárulását adta ahhoz, hogy a perrel érintett ingatlanra az alperes javára adásvétel jogcímén 1/1 arányú tulajdonjog bejegyzésre kerüljön, miután a szerződésben kikötött vételárat hiánytalanul átvette. A R. Körzeti Földhivatal a 37.594/2010. számú határozatával az alperes tulajdonjogát bejegyezte, a határozat ellen a felperes 2010. április 29. napján fellebbezést nyújtott be, a földhivatali eljárást ezt követően a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztették. Időközben a felperes 2010. március 2. napján feljelentést is tett a Szigetszentmiklósi Rendőrkapitányságon **H. M.** ellen jelentős kárt okozó csalás bűntette miatt, a nyomozást azonban megszüntették bűncselekmény elkövetésének hiánya miatt.

A fenti tényállás alapján az elsőfokú bíróság a felperes keresetét nem találta megalapozottnak. A szerződések megtámadása kapcsán kifejtette, hogy a felperes a régi Ptk. 236. § (1) bekezdése alapján határidőben élt megtámadási jogával valamennyi jogcímén, a 2010. június 4. napján érkezett keresetlevelében már hivatkozott mind a megtévesztésre, mind a tévedésre. Rámutatott azonban arra, hogy a régi Ptk. 236. § (4) bekezdése alapján a későbbi szerződés aláírásával a felek között létrejött korábbi adásvételi szerződés megerősítést nyert, ezáltal megtámadási jogáról a felperes lemondott. A tévedés, megtévesztés és jogellenes fenyegetés körében az elsőfokú bíróság azért sem találta a felperes keresetét megalapozottnak, mert nem bizonyította, hogy lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, tévedését az alperes okozta vagy felismerhette, illetőleg az alperes megtévesztette volna vagy jogellenes fenyegetéssel vette rá a szerződés megkötésére. A felperes férje, **K. A.** tanú egyértelműen előadta, hogy az ingatlan garanciaként szolgált és tudatában voltak annak, hogyha nem kerül visszafizetésre a kölcsön, akkor azt az ingatlan eladásából kapja vissza az alperes. Ezt támasztotta alá az okiratot szerkesztő ügyvédnek a perbeli és **H. M.**-nak a nyomozati eljárásban tett tanúvallomása is. A felperes személyes előadása és férje, **K. A.** tanúvallomása alapján egyértelmű, hogy kizárólag **H. M.** fenyegette meg a felperest és férjét azzal, hogy nagy baj lesz, ha nem írják alá a később keltezésű szerződést. Önmagában pedig azon feltételezésük, hogy az alperes „kemény pénzügyi szakember”, nem elegendő a szerződés megtámadásához, illetőleg az alperes részéről történő fenyegetettség fennállásához. Kiemelte az elsőfokú bíróság, hogy **K. A.** a nyomozati eljárásban akként nyilatkozott, hogy senki nem kényszerítette őket a szerződés aláírására. A törvényszék rámutatott arra, hogy bár a felperes színlelt ségre nem hivatkozott, a bíróságot a jogcímhez kötöttség nem terhelte, ezért vizsgálta annak fennállását is. Ugyanakkor a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a szerződés megkötése az írásbeli tartalommal ellentétesen egyik félnek sem állott szándékában, az okiratban foglaltak ellenére a felperes a vételárat nem vette át. Ezek a tények azonban – az elsőfokú bíróság álláspontja szerint – nem nyertek bizonyítást az eljárás során.

A régi Ptk. 201. § (2) bekezdésre alapított megtámadás kapcsán a lefolytatott szakértői bizonyítás nem támasztotta alá, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnően nagy volt az értékkülönbség. Az elsőfokú bíróság figyelembe vette, hogy a perben kirendelt szakértő az ingatlan 2009. szeptember 5. napján fennálló forgalmi értékét 6.500.000 Ft-ban, míg a 2010. február 10. napján fennálló forgalmi értékét 6.800.000 Ft-ban határozta meg. Mivel az alperes kifizetett az **Pénzügyi Intézet** neve tartozásra további 600.000 Ft-ot, az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a forgalmi érték és a vételár között ezzel együtt már nem volt jelentős mértékű különbözet.

Nem találta megalapozottnak a felperesi keresetet a jóerkölcsbe ütközés tekintetében sem. Álláspontja szerint a jóerkölcsbe ütközés olyan szerződések esetén állapítható meg, melyek tartalmuknál, joghatásuknál, vagy a felek által elérni kívánt közös cél miatt általánosan elfogadott társadalmi értékrendbe ütköznek, ez pedig jelen esetben nem állt fenn. Az uzorás szerződés kapcsán pedig kifejtette, hogy a felperes nem bizonyította, hogy a szerződések megkötésének időpontjában olyan egészségügyi állapotban volt, amely miatt ilyen horderejű kérdésekben nem tudott döntést hozni, és hogy ezen egészségügyi problémáiról alperes tudott.

Az elsőfokú bíróság a pervesztes felperest kötelezte a pernyertes alperes perrel felmerült költségeiben, amely az őt képviselő ügyvéd munkadíjából állt. Az ügyvédi munkadíjat a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (1) és (2) bekezdése alapján állapított meg. Úgy rendelkezett, hogy a felperes költségmentessége folytán le nem rótt illetéket és előlegezett szakértői díjat az állam viseli a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.-14. §-ai alapján.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes jelentett be fellebbezést, amelyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte oly módon, hogy a másodfokú bíróság állapítsa meg, hogy a szerződések érvénytelenek tévedés, megtévesztés, jogellenes fenyegetés folytán és ennek körében az eredeti állapotot állítsa helyre. Másodlagosan pedig annak megállapítását kérte, hogy a szerződésekben kikötött vételár feltűnően értékaránytalan, valamint a szerződések a jóerkölcsbe ütköznek és uzorás szerződések. Kérte az alperes perköltségben történő marasztalását is.

Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást nem kellően tártta fel, az ügyben meghallgatott tanúk vallomásainak ellentmondását nem oldotta fel, és az így megállapított tényállásból téves következtetéseket vont le. Kérte a Sz. Rendőrkapitányság Bűnügyi Osztály Vizsgálati Alosztályánál 13130/562/2010. bü. számon folyamatban volt nyomozati iratok értékelését is. Kérte, hogy e körben a bíróság vegye figyelembe alperes neve alperes, **K. A. , H. M.** tanúk, valamint a felperes rendőrségen tett vallomásait. Utalt arra, hogy alaptalanul hivatkozik az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 236. § (4) bekezdésére, mely szerint a felperes a későbbi szerződés aláírásával gyakorlatilag megerősítette a korábbi adásvételi szerződést. A felperes megtámadási joga a 2010. február 10-én kelt adásvételi szerződés földhivatali átvezetése után nyílt meg, amikor alperes neve alperes tulajdonjoga bejegyzésre került.

Mind a rendőrségi eljárásban, mind a peres eljárás során valamennyi fél és tanú akként nyilatkozott, hogy ténylegesen 2.000.000 Ft került átadásra. Alperes a rendőrségi meghallgatása során úgy nyilatkozott, hogy **H. M.** kereste meg a kölcsön miatt, a szerződésbe pedig azért került 2.550.000 Ft, mert 2.000.000 Ft volt a kölcsön, a többi egyéb kiadás. A felperes hivatkozott arra is, hogy alperes a rendőrségi meghallgatása során azt adta elő, hogy 2.000.000 Ft került átadásra és a pénzt **K. A. és H. M.** is megszámolta, miután pedig eltelt a 30 nap az első szerződés megkötése után, „M-nél” kezdte el keresni a pénzt.

A felperes álláspontja szerint a régi Ptk. 201. § (1) és (4) bekezdése alapján bizonyította a tévedést, a megtévesztést és a jogellenes fenyegetést is. **H. M.** 2010. február 10-ei fenyegető telefonálása után alperes már az ingatlan előtt várakozott, hogy elvigye őt az ügyvédhez a szerződés aláírása céljából. Alperes nagyon dühös volt, ennek nyomataként teljes erőből rácsapott a kocsija motorháztetőjére. Ezen magatartását fenyegetésként élte meg olyannyira, hogy az ügyvédig tartó úton meg sem szólalt. A szerződés aláírásakor látta először alperest, a szerződést nem olvasta el. Az eljáró ügyvéd is akként nyilatkozott, hogy a felperesnél mentális gondokat észlelt, ennek ellenére a szerződés aláírásra került.

Hivatkozott arra is a felperes, hogy alperes jogi tanácsadás után, ingatlanfedezetre volt hajlandó csak kölcsönt adni, hogy kinek, az eddigi eljárás során nem derült ki. Az ingatlanra csupán fedezetként volt szükség, hogy biztosítva legyen a kölcsön visszafizetése. Alperes 30 napra 550.000 Ft kamatot kötött ki. Utalt arra, hogy a régi Ptk. 207. § (6) bekezdésével kapcsolatban nem helytállóan vonta le az elsőfokú bíróság azt a jogi következtetést, hogy az alperes a második adásvételi szerződés

megkötésekor már vételi szándékkal rendelkezett. Ennek ellentmond az a tény is, hogy a kölcsön összege 2.000.000 Ft volt, az ingatlan értéke viszont 6.800.000 Ft. Az elsőfokú bíróságnak a régi Ptk. 201. § (2) bekezdésével kapcsolatos megállapításai megalapozatlanok és iratellenesek, mert a szakértő egyértelműen megállapította a perbeli ingatlan értékét, amely értékcsökkentő tényezők figyelembe vételével is 6.800.000 Ft volt, ehhez képest a kikötött vételár feltűnően értékaránytalan. Semmilyen adat nem támasztja alá azt az alperes által állított tény, mely szerint 600.000 Ft összeget fizetett volna az ingatlan tehermentesítésére a felperes helyett. Álláspontja szerint a szerződés jóerkölcshöz is ütközik, hiszen annak tartalma, joghatása és a felek akarata nem az ingatlan megvásárlására irányult, hanem a hitel biztosítására. Ugyanakkor az uzorás szerződés feltételei is fennállnak, hiszen a felperesnek mentális problémái is voltak, **K. A.** tanúvallomása szerint ezt 2010. február 10-én jelezte is az ügyvédnél. A szerződés uzorás jellegét támasztja alá, hogy a ténylegesen átadott 2.000.000 Ft összeg után további 550.000 Ft kamat került felszámításra 30 napra. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság nem tett eleget a Pp. 173. § (4) bekezdésben foglalt kötelezettségének, a tanúvallomások ellentmondásait nem tisztázta, nem oldotta fel.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását indítványozta, mert álláspontja szerint az mind ténybelileg, mind jogilag megalapozott. Kérte továbbá a felperes másodfokú perköltségeiben történő marasztalását is, amely az alperest képviselő ügyvéd munkadíjából áll.

Álláspontja szerint a felperes fellebbezése teljes mértékben megalapozatlan. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy fellebbezésében a felperes három oldalon keresztül gyakorlatilag a különböző eljárásokban tett tanúvallomásokat vonultatja fel összefüggéstelenül és csupán ezt követően tesz egy olyan megállapítást, mely szerint nem ért egyet az elsőfokú bíróság azon megállapításával, mely szerint a régi Ptk. 326. § (4) bekezdése alapján az utóbb létrejött adásvételi szerződéssel a felperes megerősítette a szerződéskötési akaratát. Az alperes álláspontja ezzel szemben az, hogy az elsőfokú bíróság e körben helyesen döntött akkor, amikor a megtámadási jog megszűnését állapította meg a régi Ptk. 236. § (4) bekezdése alapján. Hivatkozott arra is, hogy sem a tévedését, sem azt a tény, hogy a szerződések megkötésekor megtévesztették volna, a felperes az elsőfokú eljárás során nem bizonyította a Pp. 3. § (3) és 141. § (6), valamint a 164. § (1) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel. E körben nyomatékosan hivatkozott **S. A.** tanúvallomására, aki előadta, hogy felperes és férje is elolvasta a szerződést, és annak tartalmát nem kifogásolták. E körben kiemelte, hogy az ügyvédi hivatás Etikai Szabályairól és Elvárásairól szóló 5/2008.(XI.27.) MÜK Szabályzattal módosított 8/1999.(III.22.) MÜK Szabályzat VI. fejezet 1. pontja és VII. fejezet 5. pontja szerint az ügyvéd a megbízás során köteles megbízóját kioktatni a szerződéssel kapcsolatos minden lényeges körülményről és feltételről. A jogi kérdésben való tévedésre történő felperesi hivatkozás sem megalapozott, ezt a felperes semmivel nem támasztotta alá.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében utalt arra, hogy helyes volt az elsőfokú bíróság következtetése a Ptk. 207. § (6) bekezdésének analizálásakor is. Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes tisztában volt a szerződések következményeivel és azokat szabad akaratából írta alá. Az alperes részéről a vételi szándék egyértelműen fennállott, az ingatlant terhelő **Pénzügyi intézet** neve tartozást – a felperes által sem vitatottan – alperes fizette meg helyette. Önellentmondásos a felperes azon állítása, mely szerint az ingatlanért ellenértéket nem kapott, hiszen a szerződés aláírásakor 2.000.000 Ft-ot átadott részére, amelyet ő tovább adott **H. M.**-nak. E körben alperesi vevő szempontjából lényegtelen, hogy az átadott vételárral az eladó hogyan rendelkezik.

A feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási kereset kapcsán kifejtette, hogy a felperes rendelkezett a **P.** Ingatlaniroda 2009. augusztus 16. napján kelt ingatlanforgalmi értékbecslésével, így az ingatlan értékével tisztában lehetett. Az értékbecslésben szereplő 12.900.000 Ft összeg ellenére megkötötte mind a korábbi, mind az azt megerősítő későbbi szerződést. A rendelkezésre

álló bizonyítékokból pedig helyesen jutott arra a következtetésre az elsőfokú bíróság, hogy a különbség nem volt jelentős mértékű. E körben hivatkozott a PK 267. számú állásfoglalásra, mely szerint a forgalom biztonsága megköveteli, hogy a felek körültekintően járjanak el és megfontoltan tegyék meg szerződéses nyilatkozataikat. A szerződések jóerkölcsbe ütközése kapcsán előadta, hogy a perbeli adásvételi szerződések tekintetében nem merült fel olyan körülmény, amelyből arra lehetne következtetni, hogy azok tartalma, célja sértené az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, a társadalomban kialakult értékítéletet. A szerződés nem minősül uzsorás szerződésnek sem, a felperes az elsőfokú eljárás során egyetlen alkalommal sem hivatkozott arra, hogy a kölcsön után 30 napra 550.000 Ft összegű kamat járt volna, ezt a hivatkozását a másodfokú bíróság sem veheti figyelembe a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá arra, hogy a felperes az egészségügyi állapotával kapcsolatosan sem tett eleget a bizonyítási kötelezettségének.

Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróságot a Pp. 173. § (4) bekezdése alapján pusztán az terheli, hogy szembesítéssel próbálja meg tisztázni a tanúvallomások, valamint a felek személyes előadásának ellentéteit.

A felperes fellebbezése az alábbiak szerint alapos.

Az elsőfokú bíróság a per eldöntése szempontjából releváns tényállást hiányosan állapította meg, a hiányos tényállásból pedig helytelen jogi következtetésre jutott.

A másodfokú bíróság az elsőfokú eljárás adataiból hivatalból észlelte, hogy a 2009. szeptember 5. napján és a 2009. szeptember 10. napjára dátumozott, de ténylegesen 2010. február 10. napján létrejött adásvételi szerződés semmis színleltség folytán, azok tulajdonképpen jelzálogszerződést lepleznek, amely 2 millió forint kölcsönt biztosítéka volt és erről a feleket az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010.(VI.28.) PK vélemény 4.b. pontja alapján tájékoztatta.

A felek jogviszonyában irányadó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 207. § (6) bekezdése alapján a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A színleltség, mint semmisségi ok hivatalbóli észlelése az elsőfokú eljárás alábbi adataiból történt:

- A felek között 2009. szeptember 5. napján kelt adásvételi szerződés 11. pontja szerint az eladó visszavásárlási jogát a szerződéstől számított 30 napig, azaz 2009. október hó 5. napjáig gyakorolhatta. A visszavásárlási jog kikötése a szerződés fedezeti jellegét tanúsítja.
- A 2009. február 10-ére datált, de ténylegesen 2010. február 10. napján kelt adásvételi szerződés 10. pontja szerint a felek megállapították, hogy „a 2009. szeptember 5-én kelt adásvételi szerződés visszavásárlási joggal megnevezésű szerződésben foglalt feltételek nem teljesültek, ezért került sor a végleges adásvételi szerződés megkötésére”. Ugyanakkor a 2009. szeptember 5. napján kelt szerződés 6. pontja szerint az eladó feltétlen beleegyezését adta ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga minden további feltétel nélkül bejegyzésre kerüljön. Ezért a 2010. február 10. napján létrejött adásvételi szerződés 10. pontjának idézett rendelkezése csak úgy értelmezhető, hogy a kölcsön visszafizetésre nem került, ezen feltétel nem teljesült és ezért az ingatlanra, mint biztosítéka a kölcsönt nyújtó alperes igényt tart.
- A másodfokú bíróság egyebekben kiemeli, hogy mindkét adásvételi szerződés azt tartalmazza, hogy a 2.550.000 Ft vételárát az eladó a szerződés aláírásával egyidejűleg átvette, azt elismeri és nyugtázza aláírásával (a szerződések 2./, 3./ és 4./ pontjai). Mindebből azonban az következik, hogy

vagy valótlanságot tartalmaz a 2009. február 10-ére datált második adásvételi szerződés, hiszen a vételár már több mint egy éve megfizetésre került, vagy a vételárat kétszeresen fizette meg az alperes, amire azonban még ő sem hivatkozott. A felperes ellenben azt állította, hogy a vételárat nem vette át egyik szerződés alapján sem (13.P.20.598/2014/17. számú jegyzőkönyv 5. oldalán található nyilatkozat). A fentiek az adásvételi szerződésekben foglaltak valóságtartalmát jelentősen megkérdőjelezzik.

– Az adásvétel színleltségét, a felek jelzálogszerződés megkötésére irányuló valódi akaratát támasztják alá a **H. M.** ellen a Sz. Rendőrkapitányságon 13130/565/2010. bü. számon folyt nyomozás és a jelen eljárás során kihallgatott tanúk vallomása. Felperes és férje egyezően adták elő, hogy **H. M.** kereste meg őket 2009 augusztusában azzal, hogy 2.000.000 Ft kölcsönre lenne szüksége, ehhez a kölcsönhöz ajánlották fel az ingatlant biztosítékként (Budapest Környéki Törvényszék 13.P.20.598/2014/6. és 16. szám alatti jegyzőkönyv). Nem mond ellent a fedezeti jellegnek az okiratot készítő **S. A.** ügyvéd büntető eljárás során tett tanúvallomása sem, mely szerint alperes arról érdeklődött nála, hogy van-e olyan lehetőség, hogy visszavásárlási joggal adásvételi szerződést kössenek. Az ügylet kapcsán a felperes és az alperes is biztosították arról, hogy fognak élni a visszavásárlási jogukkal (**S. A.** tanúvallomása nyomozati iratok 157. oldaláról). A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felek ez irányú nyilatkozata egyértelműen arra utal, hogy szándékuk nem az adásvételre, hanem az ingatlan biztosítékkul lekötésére irányult.

– Az alperesnek a nyomozati iratokban található tanúvallomása azt tartalmazza, hogy őt egy „M.” (értendő ezalatt **H. M.**) nevű ember azzal kereste meg, hogy kölcsönre lenne szüksége az egyik ismerősének. Az adásvételi szerződésbe azért lett 2.550.000 Ft vételár foglalva, mert 2.000.000 Ft volt a kölcsön, a többi költség és ügyvédi díj. A másodfokú eljárásban az alperes jogi képviselője útján úgy nyilatkozott, hogy az 550. 000 Ft-ból 300.000 Ft ügyvédi munkadíj volt, 250. 000 Ft pedig kamat. Ez pedig kétséget kizáróan azt bizonyítja a Fővárosi Ítéletábla meglátása szerint, hogy a 2.550.000 Ft nem vételár, hanem kölcsön, annak kamata és egyéb járuléka volt, és a biztosítékkal fedezett összeg került feltüntetésre vételárként. Ezt erősíti alperes nyomozati tanúvallomása, mely szerint: „mivel **A.** és **M.** is mondta, hogy ők többet adnak nekem vissza pénzbe, mint amennyit én kölcsönbe adok nekik.” Az alperes a kölcsön összegét nem a felperesnek, hanem **K. A.** nak adta át, és a pénzt „**A.** és **M.** is megszámlolta”. Az alperes előadta, hogy már a szerződés megkötésekor szó volt arról, hogy „**M.** rövid időn belül nagyobb összegű pénzhez fog jutni, ő ad a **K.**-nek pénzt és abból fogják nekem a pénzemet visszafizetni”. Az alperes részletesen kifejtette tanúvallomásában, hogy a 2.000.000 Ft kölcsönt 30 napon belül kellett részére visszaadni. Miután ezt nem kapta meg a megadott határidőn belül, először „**M.**-nál kezdtem először a pénzemet keresni”, majd ahogy folytatja „ezek után hívtam **A.**-t is, hogy hol a pénzem” (nyomozati iratok 145–151. oldalán található tanúvallomás). Mindebből egyértelmű, hogy az alperes a kölcsön visszafizetésére szólította fel **H. M.**-t és **K. A.**-t is, és miután a kölcsönt nem kapta vissza, azt követően tett lépéseket az adásvételi szerződés alapján a tulajdonjoga bejegyzésére.

– Az alperes a nyomozás során tett tanúvallomásában azt állította, hogy a pénzt nem „**M.**-nak”, hanem „**A.**-nak” adta. Azt az alperes **K. A.**-sal történő szembesítéskor a nyomozás során viszont elismerte, hogy „**M.**” azt mondta neki, hogy vár egy nagyobb pénzösszeget és abból ő fogja visszafizetni a 2.000.000 Ft-ot (nyomozati iratok 281. oldal). A tényállás e körben tisztázatlan maradt, de a másodfokú bíróság meglátása szerint annak jelen per szempontjából azonban nem volt jelentősége, hogy a kölcsönszerződés kik között jött létre, csak annak, hogy létrejött és azt biztosította a felperes által nyújtott fedezet.

– **H. M.** büntető eljárás során gyanúsítottként tett vallomása szintén a kölcsönszerződés létrejöttét és az ingatlan fedezeti jelleggel történő lekötését tanúsítja. Előadta, hogy **K. A.** nem akarta a házat eladni, 2.000.000 Ft kölcsönre volt szüksége, az alperes viszont biztosítékot kért a pénzéért, és akkor ajánlotta fel **K. A.** a házat (nyomozati iratok 357. oldal). **H. M.** gyanúsítottkénti meghallgatásakor szintén megerősítette, hogy 2.000.000 Ft került a szerződés aláírásakor átadásra.

Ebből kért **K. A.** tól 600.000 Ft-ot.

A fent kifejtettek alapján a másodfokú bíróság a tényállást kiegészíti azzal, hogy a felperes – az alperes és a felperes férje vagy **H. M.** között létrejött – kölcsönszerződés biztosítékaul ajánlotta fel az ingatlanát, adásvételre vonatkozó szerződéskötési akarata sem a felperesnek, sem az alperesnek nem volt. Az adásvételi szerződés megkötését a felek csak színlelték, a valós akaratuk arra irányult, hogy az alperes a kölcsönből eredő követelésének biztosítására az ingatlanból, mint zálogtárgyból kielégítést kereshessen abban az esetben, ha az adós nem teljesít.

A másodfokú bíróság erre tekintettel azt állapította meg, hogy peres felek között a régi Ptk. 262. § (1), illetőleg 251. § (1) bekezdésében szabályozott jelzálogszerződés jött létre.

A másodfokú bíróság kiemeli, hogy a szerződésnek a régi Ptk. 236. § (4) bekezdése szerinti írásbeli megerősítése csak a megtámadás jogának megszűnéséhez vezet, a semmisség körében ez a rendelkezés nem alkalmazható. Mindezek alapján a másodfokú bíróság – ellentétben az elsőfokú bíróság álláspontjával – a színleltséget minden további bizonyítás nélkül a per adatai alapján megállapíthatónak találta.

A másodfokú bíróság a 2/2010.(VI.28.) PK vélemény 4.b. pontjában írt kötelezettsége teljesítése során felhívta a felperest, hogy az eredeti állapot helyreállítása körében nyilatkozzék arra nézve, hogy mi a határozott kereseti kérelme. Az alperesnek pedig arra kellett nyilatkoznia, hogy az okiratokba foglalt 2.000.000 Ft-on felüli 550.000 Ft ténylegesen mennyi ügyvédi munkadíjat és kamatot tartalmazott, és igazolnia kellett, hogy az ingatlan tehermentesítésére konkrétan milyen összeget fizetett meg az **Pénzintézet neve**-nak. A felhívásra a felperes úgy nyilatkozott, hogy az eredeti állapot helyreállítása címén tulajdonjogának visszajegyzését kéri azzal, hogy megtéríti az alperes által az **Pénzintézet neve** javára megfizetett 200.000 Ft-ot. Az alperes pedig úgy nyilatkozott, hogy az 550.000 Ft összegből az ügyvéd munkadíja 300.000 Ft, míg a kamat összege 250.000 Ft volt. Az ingatlan-nyilvántartásba az **Pénzintézet neve** Nyrt. javára bejegyzett járulék nélküli 200.000 Ft törlése érdekében pedig kb. 750.000 Ft összeget fizetett meg, ennek igazolására szóló dokumentumok becsatolására további 8 nap engedélyezését kérte. Az alperes azonban sem a bíróság által biztosított 8 napon belül, sem pedig az általa vállalt további 8 napon belül nem igazolta, hogy ténylegesen 750.000 Ft-ot fordított tehermentesítésre.

A másodfokú bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményeit a felperes kereseti kérelme alapján alkalmazta. A régi Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010.(VI.28.) PK vélemény 8. és 9. pontja szerint járt el a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítása körében. Az eredeti állapot helyreállítása körében abból indult ki, hogy az alperes a felperesnek vételárat nem fizetett, hanem 2 millió Ft összegű kölcsönt nyújtott a felperestől különböző magánszemélynek (vagy magánszemélyeknek). Az alperes az ingatlan tehermentesítésére, az **Pénzintézet neve** Nyrt. javára bejegyzett jelzálog jog törlésére megfizetett 200.000 Ft-ot. Ezen összeg megfizetésére a felperes az eredeti állapot helyreállítása körében köteles az alperes részére. A tehermentesítést egyik fél által sem vitatottan az alperes végezte, a felperes által csatolt 2016. október 5. napján kiállított e-hiteles tulajdoni lap teljes másolata szerint az **Pénzintézet neve** Nyrt. javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom és a bejegyzett jelzálog jog törlésre került, a törlést elrendelő határozat 2010. február 20. napján kelt. A másodfokú bíróság úgy értékelte, hogy a tehermentesítésre az ezt megelőző napokban kerülhetett sor. Ezt erősítette meg a felperes jogi képviselőjének a 2016. november hó 2. napján tartott fellebbviteli tárgyaláson tett tényelődása is. Az alperes által a tehermentesítésre fordított összeg megfizetésére mindezek alapján a felperes – az eredeti állapot helyreállítása címén – 2010. február 20. napjától köteles.

Az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó felperesi kereset szükségképpen magába foglalta az ingatlan-nyilvántartási törlési kérelmet is. Az érvénytelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog törlését a bíróság csak az ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezéseinek a korlátai között rendelheti el az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010.(XII.6.) PK vélemény 2. pontja alapján. A felperes törlési keresete az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvénynek (továbbiakban Inytv.) a keresetindításkor hatályos 63. § (1) bekezdése alapján alapos az alperes tulajdonjogának törlése vonatkozásában. Az ingatlanügyi hatóság megkeresésére az Inytv. 30. § (2) bekezdése alapján került sor, a bejegyzés alapjául ugyanis a bíróság határozata szolgálhat az alperes tulajdonjoga bejegyzésének törlése és eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítása kapcsán.

A másodfokú bíróság a régi Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján azonban azt is megállapította, hogy a felek között ténylegesen ingatlant terhelő jelzálogszerződés jött létre. Ingatlanra vonatkozó jelzálogjog alapításához azonban az erre irányuló szerződésen felül a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges a régi Ptk. 262. § (1) bekezdése alapján. A jelzálogjog alapítása céljából a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése érdekében az Inytv. 29. § -a alapján a másodfokú bíróság megkereste az illetékes ingatlanügyi hatóságot.

Tekintve, hogy a színlelt adásvételi szerződések nemcsak a kölcsön összegét, hanem a járulékos költségeket, tehát a kölcsön kamatát és az ügyvédi munkadíjat is tartalmazták, a másodfokú bíróság a zálogjoggal biztosított követelésnek a teljes összeget, azaz 2.550.000 Ft-ot tekintette. A jelzálogjog kiterjed a késedelmi kamatokra is, a késedelembe esés kezdő időpontja a kölcsön tekintetében annak átadása, a kölcsön kamata és az ügyvédi költségek tekintetében pedig a 30 napos visszafizetési határidő lejártának a napja.

A felperes az öt terhelő fizetési kötelezettség teljesítésére részletfizetés engedélyezését kérte, amelyet azonban a másodfokú bíróság nem talált megalapozottnak. A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 217. § (3) bekezdése alapján a bíróság a kötelezettségnek részletekben való teljesítését is elrendelheti. A felperes úgy nyilatkozott, hogy havi jövedelme kb. 28.000 Ft, amelyből maximum 10.000 Ft nagyságrendű összeget tudna törleszteni. A másodfokú bíróság álláspontja szerint egyrészt az így megállapított havi részletfizetés az ellenérdekű fél részére rendkívül méltánytalan lenne, másrészt a havi törlesztéstől sem várható teljesítés ilyen csekély jövedelem mellett. Az ítéletábra ezért részletfizetést nem, de a Pp.217. § (2) bekezdése alapján hosszabb határidőt biztosított a felperesnek arra, hogy az öt terhelő 200.000 Ft fizetési kötelezettségének eleget tegyen. A perköltségek tekintetében azonban az általánostól hosszabb fizetési kötelezettség megállapítására nem látott lehetőséget.

A fent kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, megkereste az ingatlanügyi hatóságot az alperesnek a perbeli ingatlanon fennálló tulajdonjoga törlése, felperes tulajdonjogának visszajegyzése érdekében eredeti állapot helyreállítása címén, egyidejűleg a visszajegyzett felperesi tulajdoni hányadra az alperes javára 2.550.000 Ft és járulécai erejéig jelzálogjog bejegyzése mellett. Az elsőfokú ítélet megváltoztatása érintette a perköltségekről történő rendelkezéseket is. A felperes az elsőfokú eljárásban olyan feltételes keresethalmazatot terjesztett elő, amelyben – többek között – 12.900.000 Ft megfizetésére kérte alperest kötelezni jogalap nélküli gazdagodás címén. A keresetét utóbb leszállította, és csak az eredeti állapot helyreállítását kérte a két, perrel érintett adásvételi szerződés érvénytelenségére tekintettel. Az elsőfokú eljárásban így a felperes költségmentessége folytán le nem rótt kereseti illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (1) és 42. § (1)

bekezdés a) pontja alapján 774.000 Ft volt. A szerződés érvénytelensége körében lett pernyertes a felperes, így a két szerződésben foglalt vételár (5.100.000 Ft) alapul vételével az alperes 306.000 Ft illetéket köteles megfizetni az államnak a Pp. 81. § (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján. Az állam visel a felperes pervesztességére esően 468.000 Ft le nem rótt elsőfokú kereseti illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése alapján. Az elsőfokú eljárásban lefolytatott szakértői bizonyítás az érvénytelenség alátámasztásául szolgált, az érvénytelenség körében a felperes pernyertes lett, így az állam által előlegezett szakértői díjat a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az alperesnek kell viselnie. Az elsőfokú bíróságnak rendelkeznie kellett volna a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.21.360/2013/7. számú végzésében foglalt másodfokú perköltségek felől is. Az ott megállapított 1.032.000 Ft fellebbezési illetéket a másodfokú bíróság 50-50 % arányban osztotta meg a felperes és alperes között, figyelembe véve az elsőfokú pernyertesség-pervesztesség arányát és a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.21.360/2013/7. számú végzésében kifejtett azon indokot, mely szerint az elsőfokú bíróság olyan lényeges eljárási szabálysértést követett el, melynek folytán az elsőfokú ítélet érdemben nem volt felülbíráható.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú eljárás tekintetében a felperes és az alperes jogi képviselőjének munkadíját is egyaránt 350.000 Ft-ban határozta meg azzal, hogy az alperes javára megítélt ügyvédi munkadíj bruttó összeg. A két ügyvédi munkadíjat azonban egymásba beszámította, így egyik fél sem köteles az ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltség fizetésére. Az ügyvédi munkadíjak megállapítása során figyelembe vette a felperes részéről azt, hogy a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.21.0360/2013/7. számú végzésében javára 372.500 Ft ügyvédi munkadíjat állapított meg, amelyből a 40%-os elsőfokú pernyertességre eső rész 149.000 Ft. A fennmaradó rész pedig a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján emelt összegben megállapított, a megismételt eljárásban felmerült ügyvédi munkadíj. Az ügyvédi munkadíj összegének megemelése kapcsán figyelembe vette az ügy bonyolultságát és a jogi képviselő által kifejtett munkát. Az alperes javára a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.21.360/2013/7. számú végzésében megállapított 372.500 Ft + áfa összeg pernyertességre eső része bruttó 279.375 Ft, a fennmaradó rész pedig az elsőfokú eljárásban megállapított bruttó ügyvédi munkadíj a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése szerinti mérsékelt összege. A mérséklés során a másodfokú bíróság figyelembe vette az alperes jogi képviselője által készített beadványok számát, a tárgyalásokon történő jelenléteit.

A megismételt eljárásban az Itv. 51. § (1) bekezdése alapján a fellebbező felperes az illeték ismételt megfizetése alól mentesült. A másodfokú eljárásban a felperes pernyertes lett, a javára megítélt perköltség az őt képviselő ügyvéd áfa mentes munkadíja, amelyet a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) valamint (6) bekezdése alapján 100.000 Ft-ra mérsékelve határozott meg, figyelembe véve azt a tényt, hogy két rövid tárgyaláson vett csak részt a jogi képviselő, és fellebbezésén kívül egy fél oldalas beadványt terjesztett elő.

Budapest, 2016. november 2.

. Pestovics Ilona s.k.

a tanács elnöke

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő

Fővárosi Ítéltábla
3.Pf.20.612/2016/8.

A Fővárosi Ítéltábla a Pachné dr. Popova Szimeonova Terézia ügyvéd által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek a Kosik Ügyvédi Iroda által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perben a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.612/2016/7/II. számú ítélete kijavítása tárgyában meghozta a következő

k i j a v í t ó v é g z é s t :

A Fővárosi Ítéltábla a 3.Pf.20.612/2016/7/II. számú ítélete rendelkező részének utolsó bekezdésében a felperesnek járó másodfokú perköltség összegét 472.500 (azaz négyszázhetvenkétezer-ötszáz) Ft-ról 100.000 (azaz százezer) Ft-ra javítja ki.

A végzés ellen fellebbezésnek van helye, melyet a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Kúriához címezve a Fővárosi Ítéltáblán lehet 4 példányban előterjeszteni.

I n d o k o l á s

A másodfokú bíróság hivatalból észlelte, hogy az ítéletének rendelkező részében számítási hiba történt a felperesnek járó másodfokú perköltség összege tekintetében. A másodfokú bíróság a határozatát a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 224. § (1) bekezdése alapján kijavította.

A végzés ellen a Pp. 239. § folytán alkalmazandó 224. § (4) bekezdése alapján külön fellebbezésnek van helye.

Budapest, 2016. november 3.

Dr. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő