

A Fővárosi Ítéletábra a Dr. Bihari István Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bihari István ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve(**I. rendű felperes címe**) I. rendű és II.rendű felperes neve(**II. rendű felperes címe**) II. rendű felpereseknek – az L. Kft. (felszámoló címe, ... felszámolóbiztos) által képviselt **alperes neve** „f.a.” (**alperes címe**) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében, amely perbe a dr. Farkas Gabriella ügyvéd által képviselt **alperesi beavatkozó neve** (**alperesi beavatkozó címe**) az alperes pernyertessége érdekében beavatkozott a Fővárosi Törvényszék 2016. december 7. napján meghozott 122.P.23.062/2016/9. számú ítélete ellen a felperesek részéről 11. és 14. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja azzal a pontosítással, hogy a felperesek által az államnak fizetendő feljegyzett kereseti illeték összege helyesen 1.072.500 (egymillió-hetvenkétezer-ötszáz) forint.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül az alperesi beavatkozónak 20.000 (húszezer) forint másodfokú perköltséget és az államnak külön felhívásra 1.430.100 (egymillió-négyszázharmincezer-száz) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek keresetükkel annak megállapítását kérték, hogy a köztük és az alperes között 2010. június 28-án a B. ... szám alatti ingatlanra (a továbbiakban: perbeli ingatlan) létrejött adásvételi szerződés színleltég miatt érvénytelen, az azzal leplezett kölcsönszerződés pedig uzorás szerződés. Kérték az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását, az alperes tulajdonjogának törlését, az I. rendű felperes 9/10, valamint a II. rendű felperes 1/10 arányú tulajdonjogának bejegyzését. Kérték továbbá az alperes 7.615.638 forint megfizetésére kötelezését. Keresetük ténybeli alapjaként előadták, hogy a szerződésbe foglalt nyilatkozattal szemben a valóságban a felek abban állapodtak meg, hogy az alperes 7.400.000 forint kölcsönt nyújt a felperesek általános meghatalmazottja, **T. L.** részére, amit 2010. szeptember 17-ig kell visszafizetni 2.860.000 forint kamattal együtt. Valójában az ingatlan a kölcsön biztosítéka volt és azért kellett a perbeli konstrukcióban szerződnie, mert az alperesnek kölcsön nyújtására nem volt jogosultsága. Álláspontjuk szerint a szerződés színleltégére utal a vételár ingatlan forgalmi értékéhez képest alacsony összege, továbbá a visszavásárlás lehetőségének biztosítása is. A felek akarata nem adásvételi, hanem kölcsönszerződés megkötésére irányult, amely uzorás szerződés, mert az alperes **T. L.** kényszerhelyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki. Állították továbbá, hogy az alperes 15.015.683 forint kár

okozott számukra, amiből levonva a kölcsön tőkeösszegét a különbözet megfizetésére kérték kötelezni. Kárukat 10.800.000 forint elmaradt bérleti díjban, az ingatlan berendezéseinek 500.000 forintos értékében, a záruk leszerelésével kapcsolatos 170.000 forint költségben, továbbá a velük szemben a érvényesített 1.759.483 forint közös költségben és az annak végrehajtása során lefoglalt gépkocsi 1.500.000 forintos értékében vették számításba.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben marasztalását kérte. Azzal védekezett, hogy a felperesekkel érvényes adásvételi szerződést kötött és vitatta a felpereseknek a kölcsönszerződés létrejöttére és annak biztosítékára vonatkozó tényállítását.

A beavatkozó a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben marasztalását kérte. Kiemelte, hogy a felperesek meghatalmazottjának ügyleti akaratát a kiköltözésre való kötelezettségvállalást tartalmazó közjegyzői okirat, továbbá az is alátámasztja, hogy a felperesek csak az ingatlan eladására adtak meghatalmazást, ami a kölcsönügylet megkötésére nem terjedt ki.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperes és beavatkozója részére egyenként 300.000 forint perköltséget, míg az államnak külön felhívásra 1.073.500 forint feljegyzett kereseti illetéket.

Az ítélet indokolásában abból indult ki, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 207. § (6) bekezdése szerinti színleltséget mindkét szerződő fél tudatos magatartása hozhatja létre, az egyoldalú színlelés a szerződés érvényessége szempontjából közömbös. Az elsőfokú bíróság a szerződés színleltségét nem látta megállapíthatónak, **T. L.** tanúvallomásából arra a következtetésre jutott, hogy még a felperesek sem színlelték az adásvételre vonatkozó szándékukat. **T. L.** meghatalmazása az ingatlan tulajdonjogának átruházására szolt és tisztában volt azzal, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjoga ellenérték fejében átruházásra kerül az alperes részére. Ezt támasztja alá többek között vallomásának azon része, miszerint ha visszafizeti a kölcsönt, visszakapja a lakást is. Az nem eredményezhet kétoldalú színlelést, hogy nevezett elolvasás és áttanulmányozás nélkül írta alá a szerződést, ebből nem vonható le az a következtetés, hogy a felek szándéka ténylegesen nem a tulajdonjog ellenérték fejében történő átruházására irányult. Az elsőfokú bíróság következtetése szerint az írásbeli adásvételi szerződés tartalma a felek valós ügyleti akaratát tükrözi, ettől eltérő megállapításra **Cs. T.** és **K. V.** tanúvallomása, továbbá a felperesek által hivatkozott körülmények alapján sem lehet jutni. Nem tartotta jelentősnek, hogy a szerződés lehetőséget biztosított az elállására és azt sem, hogy a meghatalmazott a vételárat kölcsönnek tekintette és annak visszafizetését követően az ingatlant vissza kívánta vásárolni. A visszavásárlás jogának kikötésére adat nem merült fel, de az egyébként sem teszi a szerződést érvénytelenné. A vételár alacsony összege önmagában a színleltséget nem támasztja alá, a felperesek pedig módosított keresetükben a szerződést feltűnő értékaránytalanság címén nem támadták. Az alperes képviselőjében eljáró **N. J.** színlelésére a tanúvallomása és a peradatok alapján szintén nem lehetett következtetni. Ezen kívül a felek kölcsönről nem is állapodhattak meg, mert kölcsönszerződés megkötésére **T. L.**-nek a felperesektől nem volt meghatalmazása. Megjegyezte, hogy az előbbiekkal ellenkező értelmezés sem eredményezhetné a szerződés érvénytelenségét, mert amennyiben megállapítható lenne, hogy az adásvételi szerződés kölcsönszerződést leplez, az uzsorás szerződés Ptk. 202. §-ában meghatározott konjunktív feltételei sem állnak fenn. A felpereseknek külföldi vállalkozás beindításához volt szükségük kölcsönre és a meghatalmazásból kitűnően a szerződés megkötésekor jelentős vagyonuk is volt, így nem lehetne megállapítani, hogy az alperes a másik fél szorult helyzetének kihasználásával kötött volna szerződést.

A kártérítési keresetet a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján azért nem látta teljesíthetőnek, mert a szerződés nem érvénytelen, így jogellenesség hiányában a felperesek nem követelheték az alperestől az ingatlan elmaradt hasznosításából, az ingóságok elvesztéséből és a záruk leszereléséből eredő kárukát. A közös költség tartozás pedig arra vezethető vissza, hogy az alperes tulajdonjoga a felperesek bejegyző határozat elleni fellebbezése miatt nem került bejegyzésre. A gépjármű lefoglalásával összefüggésben kár nem merülhetett fel, mert a gépkocsinak változatlanul a felperesek a tulajdonosai. További bizonyítás lefolytatását nem tartotta szükségesnek, ezért az okiratszerkesztő ügyvéd tanúkénti kihallgatására, valamint a földhivatali iratok beszerzésére vonatkozó indítványok teljesítését mellőzte. A felpereseket mint pervesztes feleket kötelezte a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján az alperes és beavatkozója részére a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (6) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjban álló perköltség megfizetésére, továbbá a feljegyzett kereseti illeték viselésére.

Az ítélet ellen a felperesek fellebbeztek. Elsődlegesen kérték az elsőfokú ítélet megváltoztatását az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítását az alperes tulajdonjogának törlésével és az I. rendű felperes 9/10 a II. rendű felperes 1/10 arányú tulajdonjogának bejegyzésével, valamint az alperes előbbieik tűrésére kötelezését. Kérték továbbá a kölcsönszerződés semmisségének megállapítását, valamint az alperes kötelezését 7.615.683 forint megfizetésére és a perköltség viselésére. Másodlagosan kérték az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság utasítását a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára. Fellebbezésük indokaként előadták, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékok iratellenes és téves értékelésével a tényállást helytelenül állapította meg és abból téves jogi következtetésre jutott. **T. L., Cs. T. és K. V.** tanúvallomása az elsőfokú bíróság értékelésétől eltérően egyértelműen azt támasztja alá, hogy a felek szerződéses akarata valójában kölcsönszerződés megkötésére irányult, aminek biztosítékként írták alá az adásvételi szerződést. Ezzel leplezte az alperes azt a tényt, hogy pénzügyi tevékenységre vonatkozó engedély hiányában nem adhatott volna kölcsön. A kétoldali színlelés a tanúvallomások alapján megállapítható, mert mindkét fél tudta, hogy valójában adásvételnek álcázott kölcsönszerződést kötnek, az írásbeli szerződés nem a felek valós ügyleti akaratát tükrözi. **T. L.** csak úgy juthatott a kölcsönhöz, ha aláírja az adásvételi szerződést, azonban úgy tudta, ha határidőre visszafizeti, annak nem lesz jogkövetkezménye, de nem számolt azzal, hogy az alperes rosszhiszeműen elzárkózik a pénzösszeg átvételétől. Az elsőfokú bíróság megállapításával szemben **T. L.** meghatalmazása az ingatlannal történő rendelkezésre szolt, aminek keretében jogosult volt a lakást kölcsön fedezeteként biztosítékkul adni. A meghatalmazás hiányából egyébként sem lehet a felek adásvételi szerződés megkötésére irányuló szándékára következtetni. Állították, hogy nem állt szándékukban az adott feltételekkel eladni az ingatlant, az elállási jog kikötése biztosította, hogy a kölcsön visszafizetése esetén annak nem lesz jogkövetkezménye. Az elsőfokú bíróság nem értékelte az elállási jog kikötésének okát, nem tisztázta az abban rejlő ellentmondást, valamint, hogy az alperes ezt miért nem „tartotta be”, a pénzösszeg átvételét milyen okból tagadta meg. **N. J.** tanúvallomását a bizonyítékok közül ki kellett volna zárni, mert az alperes volt tulajdonosának és ügyvezetőjének vallomása elfogulatlanak nem tekinthető. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt is, hogy az alperes új ügyvezetője írásbeli nyilatkozatában elismerte, hogy a felek között érvényes adásvételi szerződés nem jött létre. Hangsúlyozták, hogy a szerződésben rögzített vételár az ingatlan valós értékénél jóval alacsonyabb volt. Álláspontjuk szerint az elsőfokú eljárásban rendelkezésre álló bizonyítékok az adásvételi szerződés színleltségét alátámasztják, de a bizonyítékok alapján a semmisség hivatalból való megállapításának is helye lenne jogszabályba ütközés [Ptk. 205. §, 365. §] okán. Az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően a bizonyítékok a kölcsönszerződés uzsorás jellegét is alátámasztják. A kölcsön felvételének oka az volt, hogy pénzre volt szükségük, de ilyen

alacsony összegért a szerződésben írt feltételekkel nem kívántak szerződni. Az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre is, hogy a felperesek szorult helyzete ne lenne megállapítható, továbbá, hogy jelentős vagyonnal rendelkeztek volna, mert a meghatalmazásban felsorolt ingatlanok nem nagy értékű ingatlanok.

A BDT 2010. évi 27. számú eseti döntésre utalva kifejtették, hogy a kártérítési igényük megalapozott, mert az alperes jogellenes magatartása megállapítható, amiből jelentős káruk származott, nem tudják bérbe adni ingatlanukat és a tényleges használó a közös költséget sem fizeti. Az érvénytelen szerződésen alapuló bejegyzés elleni fellebbezési jog gyakorlása nem eredményezi, hogy az ingatlan tényleges használója helyett a közös költséget a felpereseknek kellene viselni. Álláspontjuk szerint a kártérítési igény kapcsán az elsőfokú bíróság a tényállást nem tárta fel, ahhoz meg kellett volna keresni az illetékes földhivatalt a megjelölt okiratok beszerzése érdekében annak megállapításához, hogy az ingatlan további eladásával kapcsolatosan tényleges pénzmozgás nem volt.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, visszautalva az elsőfokú eljárásban előterjesztett érdemi védekezésében foglaltakra.

Az alperesi beavatkozó fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására és a felperesek másodfokú perkoltségben marasztalására irányult. Elsősorban azzal érvelt, hogy fellebbezés nem felel meg a Pp. 146. § (1) bekezdésében foglaltaknak, mert abban a felperesek új kereseti kérelmeket terjesztettek elő. A kártérítési igényüktől az elsőfokú tárgyalás berekesztését megelőzően elálltak, így a Pp. 213. § (1) bekezdésére és 215. §-ára figyelemmel alaptalanul hivatkoztak arra fellebbezésükben, hogy azt az elsőfokú bíróság nem vizsgálta. Az elsőfokú bíróság a bizonyítást lefolytatta és a bizonyítékok Pp. 206. §-ában foglaltaknak megfelelő okszerű és logikus mérlegelésével állapította meg a tényállást és helyesek az abból levont jogi következtetései is. A bizonyítási indítványok mellőzésének okát megindokolta, a kereset elbírálása szempontjából nincs jelentősége annak, hogy az alperes a továbbértékesítés céljából vásárolt ingatlan eladásánál a vételárat hogyan fizette meg. Kiemelte, hogy az érvénytelenség megjelölt jogkövetkezménye nem alkalmazható, az eredeti állapot helyreállítása lehetetlen, a vételár készpénzben való visszafizetése nyilvánvalóan kizárt, a bíróság pedig nem alkalmazhat olyan jogkövetkezményt, amelyet egyik fél sem tud teljesíteni. A felperesek kétoldalú színlelésre vonatkozó fellebbezési érvelése konkrétumok nélküli, csak feltételezésen alapul, az ügyvédi és közjegyzői okiratba foglalt szerződéssel szemben bizonyítékok nem támasztják alá. **T. L.** a felperesek képviselőjeként járt el, így vallomása csak a felperesek tényállításaként, nem pedig azt alátámasztó bizonyítékként értékelhető, míg a további tanúk vallomása a felperesek tényállításait nem támasztotta alá. A meghatalmazást nem lehet kiterjesztően értelmezni, az kizárólag adásvételre szólt. A feltűnő értékaránytalanságra való hivatkozásnak pedig azért nincs jelentősége, mert a felperesek az erre alapított kereseti kérelmüket visszavonták. A felperesek által a bizonyítékok köréből kiemelt okirat valódisága kétséges, azt az alperes már az elsőfokú eljárásban is megkérdőjelezte, sőt közokiratba foglalt ellentétes tartalmú nyilatkozattal cáfolta.

A Fővárosi Ítéletábróla teljes terjedelmében bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét, mert annak nem volt fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperesek fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azonban azt az ítéletábra az elsőfokú eljárásban rendelkezésre álló bizonyítékok, **T. L.** tanúvallomása, továbbá a felek közötti szerződés alapján a szerződéskötés előzményei és a szerződés tartalma tekintetében az alábbiakkal egészíti ki.

A felpereseknek vállalkozás beindításához nagyobb összegre volt szükségük, ezért a meghatalmazottjukként eljáró **T. L.** hosszabb idő óta próbálta a perbeli ingatlant értékesíteni, azonban arra az általa reálisnak tartott vételáron vevőt nem talált. Megkísérelt pénzintézetektől is bankkölcsönhöz jutni, ami nem vezetett eredményre. Ezután kötötték meg a felek a perbeli szerződést aminek 17. pontja szerint az eladók a birtokba bocsátást, illetve a teljes vételár átvételét megelőzően jogosultak voltak a szerződéstől elállni, ezt az alpereshez címzett ajánlott és tértivevényes levélként elküldött, vagy személyesen átadott írásbeli nyilatkozattal teheték meg, aminek közlésével egyidejűleg kötelesek voltak az átvett vételár részleteket az okiratszerkesztő ügyvéd ... Banknál vezetett meghatározott számú letéti számlájára befizetni, avagy a vevő kezeihez készpénzben teljesíteni. A szerződés 7-16. pontjában részletesen szabályozták a birtokba adással kapcsolatos eladói kötelezettségeket, kötbérszankcióval sújtva az eladókat, ha e kötelezettségüknek 2010. augusztus 28. napjáig nem tesznek eleget. A birtokba bocsátással együtt volt esedékes a vételár további 300.000 forintos részlete, amibe a késedelmi kötbér összege beszámítható volt.

Az így kiegészített tényállás alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság döntésével és részben az alábbi pontosítással és kiegészítéssel annak indokaival is egyetértett.

Abból kellett kiindulni, hogy a felperesek keresetük alapjául azt állították, hogy a perbeli szerződés kölcsönszerződést leplez, aminek biztosítéka az ingatlan. Kereseti tényállításuk szerint **T. L.** által képviselt felperesek kölcsönhöz kívántak jutni, de bankkal kölcsönszerződést nem tudtak kötni és **T. L.** árulta is az ingatlant, azonban az általa reálisnak tartott vételáron vevőt nem talált. A felperesek ebből azt a következtetést vonták le, hogy maguk kölcsönt kívántak felvenni, amely szándékuk nem tehető kétséggé. Az azonban nem helytálló és az előbbiekből nem is következik, hogy bárki, akár az alperes is köteles lett volna ilyen típusú szerződést kötni velük. Attól, hogy a felperesek milyen típusú szerződést kívánnak kötni, meg kell különböztetni, hogy az alperestől érkező milyen más típusú szerződésre vonatkozó ajánlatot fogadnak el később. Adott esetben az elsőfokú eljárásban rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem kétséges és az elsőfokú bíróság is okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy az alperes nem kívánt a felperesekkel kölcsönszerződést kötni. Adásvételi szerződést kötött, de olyan módon, hogy méltányolta a felpereseknek azt a szándékát, hogy a vételár visszafizetésével a megkötött szerződéstől szabadulni tudjanak. Ezért biztosította a szerződésben az elállási jogot, ami 2010. augusztus 28-ig gyakorolható volt a felperesek részéről. Az elállási jog gyakorlására a szerződésben egyértelműen és világosan meghatározott feltételek mellett volt lehetőség. Ekként a szerződéstől való elálláshoz és annak jogkövetkezményeihez a peres felek közötti újabb tárgyalásra, személyes találkozóra, alkufolyamatra nem volt szükség. Az elállási jog gyakorlásának két együttes feltétele volt, az alperes megadott címére feladott tértivevényes levélben az elállási nyilatkozat megtétele és a már megkapott, a szerződésben rögzített 10.260.000 forint visszafizetése. Mindez 2010. augusztus 28-ig nem vitásan nem történt meg, a felperesek az alperessel írásbeli elállási nyilatkozatot nem közöltek, és az átvett összeget sem fizették vissza. Ehhez képest nem helytálló az a felperesi tényállítás, hogy a felajánlott teljesítést az alperes nem fogadta el, mert egyrészt a szerződéstől való elállásra sem került sor, ilyen tartalmú nyilatkozatot az alperesnek nem küldtek, arra nem is hivatkoztak. Másrészt **T. L.** tanúvallomása a felajánlott összeg tekintetében mind a saját maga által a különböző eljárásokban tett tényállításaival, mind pedig **Cs. T., K. V.** és **N. J.** tanúvallomásával ellentmondásban állt. Amíg **T. L.** tanúvallomásában 10.000.000 forint körüli összegről tesz említést (6.P.27.902/2010/8. számú jegyzőkönyv 5. oldal), addig a 2011. április 13-i feljelentésben azt állította, hogy 8.000.000 forintot kívánt visszafizetni. Ehhez képest **Cs.**

T. tanúvallomása szerint 10.500.000 forintot ajánlottak fel (6.P.21.245/2012/9. számú jegyzőkönyv), míg K. V. T. L.-től hallottak alapján arról adott számot, hogy 12.000.000 forintot (6.P.21.245/2012/11. számú jegyzőkönyv), N. J. az alperes akkor törvényes képviselője pedig azt állította, hogy 6.000.000-7.000.000 forintot kívántak visszafizetni (6.P.21.245/2012/16. számú jegyzőkönyv). A rendelkezésre álló adatok alapján azt sem lehetett bizonyított tényként megállapítani, hogy az átvett összeg visszafizetésének felajánlására az elállási jog gyakorlására megadott határidőben került volna sor. Amíg T. L. tanúvallomása szerint a pénz visszafizetését augusztusban, pontosabban meg nem határozott időben ajánlotta fel, addig N. J. vallomása szerint minderre szeptember második felében, a szerződésben meghatározott határidő lejártá után került sor. T. L. saját nyilatkozatai közötti és az előbbi tanúvallomásokkal való ellentmondás miatt nem lehetett bizonyított tényként megállapítani, hogy a felperesek 2010. augusztus 28-ig elállási nyilatkozat mellett a szerződésben foglalt 10.260.000 forint megfizetésére tettek volna ajánlatot, amit az alperes nem fogadott el. Megjegyzi az ítéletábra, hogy elállás esetén az átvett összeg személyes visszafizetése a teljesítésnek csak az egyik módja volt. A szerződés alapján lehetőség volt arra is, hogy a felperesek a szerződésben megnevezett ügyvéd pontosan meghatározott letéti számlájára való átutalással fizessék vissza a vételárat. Arra utaló tény vagy adat nem merült fel, hogy a felperesek megkísérelték volna a vételár előbbi módon való visszafizetését, erre maguk sem hivatkoztak. Az elállási jog szerződésben foglaltaknak megfelelő gyakorlására így nem került sor.

Az ítéletábra kiemeli, hogy az alábbiak miatt önmagában is ellentmondó és nem lehet helytálló a felpereseknek az az állítása, hogy a perbeli szerződés kölcsönszerződést leplez, aminek biztosítéka az ingatlan volt. Abban az esetben ugyanis, ha a kölcsön biztosítékaként kötnek a felek biztosítéki adásvételi szerződést, akkor ez a biztosítéki szerződés a kölcsönszerződés mellett külön szerződésként jöhet létre, nem pedig azt leplezi. A felperesek érveléséből kiindulva a felek két szerződést kötnek, egy szóban is megköthető kölcsönszerződést és egy biztosítéki szerződést, ami adott esetben lehet adásvétel, de a szerződések közül egyik sem színlelt. A perbeli esetben azonban azt sem lehetett bizonyított tényként megállapítani, hogy a perbeli adásvételi szerződés biztosítéki adásvételi szerződés lenne, mert a szerződés tartalma eltér a biztosítéki célú adásvételi szerződések sajátos tartalmi elemeitől. A biztosítéki adásvételi szerződések esetében a tulajdonjog jelenti a biztosítékot, nem pedig a fizikai birtokba vétel. A perbeli szerződésben (annak 7-16. pontjaiban) különösen hosszasan és részletesen szabályozták az eladók birtokba adási kötelezettségét és az utolsó vételárrészlet a birtokba adáskor volt esedékes. Ehhez képest a biztosítéki adásvételi szerződések esetében a kölcsön teljes összegének folyósítására sor kerül az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg. A perbeli esetben azonban a vételárból 300.000 forint még hátramaradt, ráadásul az alperes ügyvezetőjének tanúvallomása szerint a vételárrészlet visszatartása a birtokba adás biztosítását, a közüzemi díjak fedezetét szolgálta és birtokba adás elmulasztásához kötbér fizetési szankció járult. A birtokba bocsátás szerződés szerinti szigorú szabályozását a gyakorlat is igazolta, az alperes ugyanis csak végrehajtási eljárás útján tudta azt kikényszeríteni. A birtokba adási kötelezettség ilyen részletezettségű szabályozása a biztosítéki célú adásvételi szerződéseknek nem sajátossága, ezenkívül az elállási jog kikötése sem. A biztosítéki adásvételi szerződésekben ugyanis jellemzően a visszavásárlási jog gyakorlását biztosítják az eladó számára.

Az előbbiekhöz képest azt sem lehetett bizonyított ténynek tekinteni, hogy a felperesek állítását tartalma szerint figyelembe véve a perbeli szerződés valóban biztosítéki adásvételi szerződés lett volna. Ehhez természetesen a felpereseknek azt is bizonyítaniuk kellett volna, hogy a biztosítéki adásvételi szerződés mellett kölcsönszerződés jött létre és alátámasztani annak lényeges tartalmát, a kölcsön összegét és kamatát. Ebben a tekintetben a felperesek tényállítása a meghatalmazottjukként eljáró T. L. tanúvallomásával is ellentmondásban állt. T. L. ugyanis azt elismerte, hogy 8.400.000 forinthez jutott hozzá, havi 10%-os kamat mellett (6.P.27.902/2010/8. számú tárgyalási jegyzőkönyv

5. oldal). Ehhez képest érthetetlen és teljesen alaptalan az a felperesi állítás, hogy 7.400.000 forintot kellene visszafizetniük, ráadásul kamatmentesen. Ha lett volna kölcsönszerződés, és a perbeli szerződés biztosítéki célú adásvételi szerződésnek minősül, akkor a kölcsön biztos nem kamatmentes, mert ezt T. L. nem állította. Ráadásul a felperesek nem adták annak logikus indokát, hogy milyen okból válik kamatmentessé a kölcsön, ha amellet biztosítéki adásvételi szerződést is kötnek a felek. Ezenkívül az állítottan felvett kölcsön összegét illetően is ellentmondásos nyilatkozatokat tettek. Ennek azonban azért nem volt jelentősége, mert nem lehetett bizonyított tényként megállapítani, hogy a felek között az okiratba foglalt szerződéssel szemben biztosítéki jellegű adásvételi szerződés jött létre, ami egyébként önmagában nem lehetne a kölcsönt leplező színlelt szerződés, hanem egy attól elkülönülő másik ügylet, az abból eredő esetleges elszámolási kötelezettség mellett.

Az elsőfokú eljárásban lefolytatott bizonyítás alapján a szerződést típusos adásvételi szerződésnek kell tekinteni, ezen nem tud változtatni a további adásvételi szerződések beszerzésére irányuló bizonyítási indítvány. Az a tény, hogy a későbbi vevők fizettek-e vételárat és milyen összegben, alkalmatlan arra, hogy abból a perbeli szerződés eltérő típusára lehessen következtetni.

Tény, hogy a magánszakértői véleményből következően a vételár nem arányos a forgalmi értékkel, amely eltérést a perbeli ügylet előzményei, a két hónapos elállási jog kikötése egyfelől indokolhatja. Az értékarány megítélése azonban nem a színleltség körébe tartozó kérdés, hanem a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási kereset lett volna alkalmas arra, hogy a vételár összege annak arányossága vizsgálat tárgyát képezhesse, de ezt a keresetüket a felperesek nem tartották fenn. Ugyancsak nem semmis a szerződés a Ptk. 202. §-a szerinti uzsora alapján, mert a felperesek által ebben a körben előadottak, nevezetesen, hogy vállalkozási célra sürgősen volt szükségük pénzre, nem tekinthetők kényszerhelyzetnek és helyzetkihasználásnak. Ez nem teremt az alperes számára olyan kötelezettséget, hogy a felperesek által szándékolt tartalmú és típusú szerződést kellene a felperesekkel megkötni. Amennyiben pedig a kölcsönből vagy a lakás forgalmi értéken való eladásából nem sikerült a pénzt előteremteni, logikus, hogy a vagyontárgy értékesítése a szükséges pénzügyi fedezet megteremtésének útja, de ez nem minősíthető uzsorának és a létrejött szerződés ebből az okból nem tekinthető semmisnek.

Az alperes új ügyvezetőjétől származó nyilatkozatnak a szerződés érvénytelenségének megítélése szempontjából nem volt jelentősége, mert a perbeli szerződést az alperes képviselőjében nem ő kötötte meg és a szerződés érvénytelensége egyébként sem attól függ, hogy az alperes későbbi ügyvezetője elismeri-e érvényes jogügyletnek vagy sem. Mindazonáltal a nyilatkozat tartalmából az a következtetés adódik, hogy az nem az ingatlan felperesektől történő megvásárlására, hanem annak továbbértékesítésére megkötött ügyletre vonatkozik.

Az elsőfokú bíróság az előbb kiegészített indokok szerint helyesen állapította meg, hogy az adásvételi szerződés a felperesek által felhozott egyik okból sem semmis és helyesen jutott arra a következtetésre is, hogy az érvénytelenség többlettényálláson alapuló egyéb következményeként kártérítési igényt sem lehet alappal érvényesíteni, mert az érvénytelenség jogkövetkezményeit sem lehet adott esetben alkalmazni. Az ítéletábra csupán megjegyzi, hogy a felperesek által állított kár valójában abból ered, hogy a felperesek a szerződésben foglalt határidőben és feltételekkel nem tudtak élni az elállási jogukkal, nem tudták visszafizetni a vételárat és a fentebb kifejtett indokból ennek nem az volt az akadálya, hogy az alperes a felajánlott teljesítés elfogadását megtagadta volna. A felperesek kárigényüket abból származtatták, hogy nem szerezték vissza a saját ingatlanukat, ami nem az alperes által a felpereseknek okozott kár, hanem a felperesek saját magatartására visszavezethető körülmény. A közös költséget a tulajdonosnak, nem pedig az ingatlan használójának

kell fizetni, miután a felperesek a perbeli ingatlan bejegyzett tulajdonosai és ekként teljesítik a közös költséget, a megfizetett összeget az alperessel szemben a felszámolási eljárás szabályai szerint, illetve a későbbi vevőkkel szemben érvényesíthetik onnantól kezdődően, hogy a vevők az ingatlan tulajdonosaivá válnak. Az elsőfokú bíróság nem sértett jogszabályt azzal, hogy a felperesek kártérítési keresetét elbírálta, az alperes fellebbezési érvelésével ellentétben a felperesek a kártérítés iránti keresetüktől nem álltak el. Ilyen értelmezés a 8/F/1. sorszám alatti beadványban előadott keresetpontosításnak nem tulajdonítható, sőt közvetlenül a tárgyalás berekesztését megelőzően az egyes kárelemekre nézve részletes tényállításokat tettek.

A Fővárosi Ítéltábla az indokok előbbi pontosításával és kiegészítésével az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Észlelte, hogy az elsőfokú bíróság a feljegyzett kereseti illetéket a 17.875.638 forintos pertárgyértékhez képest helytelenül határozta meg, amely számítási hibát az ítéltábla a Pp. 253. § (3) bekezdésére figyelemmel pontosította.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a felperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése és 83. § (1) bekezdése és 82. § (1) bekezdése szerint kötelesek az alperes beavatkozájának ügyvédi munkadíjban álló másodfokú perköltségét megfizetni, amit az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelte, mert a jogszabály szerint megállapítható munkadíj nem állt volna arányban a fellebbezési eljárásban ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenységgel. Az alperest törvényes képviselőként a felszámoló képviselte, akinek megállapítható és felmerült másodfokú perköltsége nem volt tekintve, hogy a felszámoló nem minősül jogi képviselőnek így ügyvédi és jogtanácsosi munkadíjra nem tarthat igényt. A felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint a felperesek kötelesek viselni.

Budapest, 2018. január 18.

Dr. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

. Matosek Edina s.k.. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: