

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Ilosvay Katalin ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Kósa Ferenc Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Kósa Ferenc ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Pest Megyei Bíróságnál 17.P.21 023/2005. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21 343/2007/3. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2008. évi október hó 7. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és a Pest Megyei Bíróság 17.P.21 023/2005/40. számú ítéletét azzal hagyja helyben, hogy a felperes által a Magyar Állam javára fizetendő elsőfokú illeték összege 115 200 (egyszáztizenötezer-kettőszáz) forint.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 220 000 (kettőszázhuszezer) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá felhívásra az államnak 115 200 (egyszáztizenötezer-kettőszáz) forint fellebbezési illetéket.

I n d o k o l á s :

A peres felek között 1995. március 2-án létrejött adásvételi szerződés szerint a felperes 1 920 000 forint vételárért eladta az öröklakását az alperesnek. A vételárból a szerződés aláírásával egyidejűleg az alperes 1 200 000 forintot fizetett meg, míg a fennmaradó 720 000 forintot 1995. július 1. napjáig vállalta megfizetni.

A felek a szerződés 9. pontjában megállapodtak abban, hogy a felperest három hónapi időtartamra visszavásárlási jog illeti meg. A birtokba lépés időpontját 1995. július 1. napjában határozták meg. A szerződést a peres felek, két tanú és dr. **Sz. E.** ügyvéd írta alá. Két tanú aláírásával és dr. **Sz. E.** ügyvéd ellenjegyzésével ellátott - dátum nélküli - megállapodás szerint az alperes az adásvételi szerződés alapján fennálló 720 000 forintot, mint vételárhátralékot, a felperesnek egyösszegben megfizette.

Az alperes tulajdonjogát a földhivatal bejegyezte, de az ingatlan birtokában a felperes van.

A felperes keresetében az adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérte. Előadta, hogy a szerződés színlelt, nem volt értékesítési szándéka és az alperesnek sem volt vételi szándéka. A szerződés megkötésére azért került sor, mert jó ismerősüknek **M. K-né** kölcsönre volt szüksége, a kölcsönhöz azonban csak fedezet biztosítása esetén juthatott és ingatlana volt a fedezet. Erre figyelemmel a jogviszony **M. K-né** és az alperes között áll fenn, akik között a kölcsönszerződés létrejött.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állította, hogy volt vételi szándéka, az akkor katona idejét töltő fia részére kívánt lakást vásárolni és egy ismerősétől szerzett tudomást arról, hogy a felperes áron alul hirdeti értékesítésre az ingatlanát.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy az adásvételi szerződésben foglalt jognyilatkozatok egyértelműek; a tulajdonjog átruházásának szándéka, illetve az alperes részéről a tulajdonjog megszerzésének szándéka és a vételár kifizetése is. Nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a felperes a vételárat egy perben nem álló harmadik személy részére kívánta biztosítani. Kifejtette, hogy az adásvételi szerződés azért sem leplezheti a kölcsönszerződést, mert azt még a felperes sem állította, hogy a kölcsönszerződés közte és az alperes között jött létre. A szerződés színleltisége pedig csak akkor lett volna megállapítható, ha mindkét szerződő fél akarata egy másik szerződés létrejöttére irányult volna, vagyis a leplezett szerződés ugyanazon szerződő felek között jött volna létre. Az egyoldalú színlelés a szerződés érvényessége szempontjából közömbös. Álláspontja szerint az alperesi oldalon a vételi szándék fennállása bizonyított, az viszont nem, hogy az alperes ismerte volna a felperesnek azt az indokát, hogy a mögöttes cél a fedezet biztosítása. Hivatkozott arra, hogy a lefolytatott bizonyítási eljárásban nem volt egyértelműen megállapítható, hogy a szerződés alapján milyen összeg került átadásra **M. K-né** vagy a felperes

részére; ennek viszont nem tulajdonított jelentőséget, mert a felperes elismerte, hogy a kikötött vételárat átvette.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes fellebbezett, amelyben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és keresete szerinti döntés meghozatalát, másodlagosan a fellebbezési tárgyaláson 960 000 forint és járulékaik tekintetében ingatlanára jelzálogjog bejegyzését kérte.

A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és kötelezte az alperest annak tűrésére, hogy a perbeli ingatlanra az alperes javára bejegyzett tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásból töröljék és annak ranghelyén az alperes javára ezzel egyidejűleg 1 200 000 forint és kamatai erejéig jelzálogjogot jegyezzenek be a felperes tulajdonjogának egyidejű visszajegyzése mellett. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

Indokolása szerint a másodlagos fellebbezési kérelem nem minősül meg nem engedett keresetváltoztatásnak, mert az az alperesre kedvezőbb, így a kereset megváltoztatásának sem volt akadálya. A továbbiakban kifejtette, hogy a felek között létrejött adásvételi szerződés nem önálló adásvételi szerződés, hanem fedezeti adásvétel. A biztosítéki ügylet jellegzetessége az, hogy nem az ügylet mögött, hanem mindig az alapügylet mellett jelenik meg. Ez nemcsak saját, hanem idegen biztosíték is lehet, ami azt jelenti, hogy a biztosítékot nem a szerződést kötő fél nyújtja. Álláspontja szerint a felek által kötött adásvételi szerződés színlelt volt, ami abban nyilvánult meg, hogy önálló adásvételi szerződésként jelent meg, holott biztosítéki adásvételről van szó. Úgy ítélte meg, hogy a kölcsönszerződés 1 200 000 forintra vonatkozóan jött létre és a megállapodás elnevezésű okiratban foglalt 720 000 forint a kölcsön után járó ügyleti kamat lehetett, ugyanis nincs elfogadható magyarázat arra, hogy miért kellett volna ezt az összeget külön, dátum nélküli okiratba foglalni. Rámutatott, hogy a megállapodás elnevezésű okirat teljes bizonyítóerejű magánokirat, de a vélelem csak a nyilatkozat megtétele mellett szól, annak tartalmi valóságára nem vonatkozik. A teljes összeg kifizetése mellett nincs logikus magyarázat, hogy miért volt a szerződésben a visszavásárlási jog biztosítása és miért maradt el a birtokbaadás. Mindezeket mérlegelve azt állapította meg, hogy a 720 000 forint tényleges kifizetése nem történt meg. Hivatkozott a szerződéskötés idején a kamat mértékére vonatkozó hatályos rendelkezésekre, amely szerint a 20 %-ot meghaladó kamatkikötést a jogszabály tiltotta, ezért e részében a kamatkikötés semmis. A biztosítéki adásvétel járulékos jellegéből viszont azt a következtetést vonta le, hogy az érvényesen létrejött kölcsönszerződés alapján fennálló 1 200 000 forint és kamatai biztosítására szolgált. A továbbiakban

kifejtette, hogy a perbeli biztosítéki adásvételi szerződés a zálogszerződés megkerülésére szolgált, zálogszerződést a felek azért nem kötöttek, mert az alperes azt kívánta elérni, hogy a részükre semmis kölcsönkövetelés elszámolása nélkül szerezze meg az ingatlan tulajdonjogát, ami fedezeti adásvételként is semmis. Azt is megállapította, hogy a szerződéskötéskor hatályos Ptk. 266. §-ának (1) bekezdése szerint a jelzálogjogot szerződéssel pénzben meghatározott követelés biztosítására lehet alapítani. Az adásvételi szerződés írásba foglalása megtörtént, abból megállapítható, hogy a perbeli ingatlanra vonatkozik és alkalmas az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre. Ebből azt a következtetést vonta le, hogy a felperes biztosítékkul adta a lakás tulajdonjogát, ebben benne van az ingatlan zálogként való lekötésének szándéka is. Az alperes szándékával a zálogjog alapítása nyilvánvalóan nem ellentétes. Emiatt a felperes a leplezett akarat mellett sem szabadulhat a biztosíték nyújtásától.

A jogerős ítélet ellen - elsődlegesen annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása, másodlagosan új eljárás elrendelése, harmadsorban a másodfokú bíróságnak a jogszabályoknak megfelelő határozat hozatalára való utasítása érdekében - az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben kifejtette, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő, mert ellentétes az elsőfokon felvett bizonyítékok alapján megállapított tényállással és iratellenes, amikor azt mondja ki, hogy a szerződés színleltségének a megállapításához elegendő annyi, hogy e megállapodás önálló adásvételi szerződésként jelenik meg, holott biztosítéki adásvételről van szó. Hangsúlyozta, hogy a bizonyítás során nem merült fel bizonyíték arra, hogy ingatlan tulajdonszerzésétől eltérő szándéka volt, enélkül pedig ez előbbi értelmezés alapján történő színlelés jogszerűen nem állapítható meg. Álláspontja szerint a Ptk. a fedezeti adásvétel jogintézményét nem ismeri, ezért számára nem világos, hogy annak meghatározását és tartalmát a jogerős ítélet mire alapozza. A másodfokú bíróság azt sem vezette le, hogy milyen bizonyítékok alapján jutott erre a következtetésére. Nem állapítható meg és nem igazolt, hogy csupán 1 200 000 forint tekintetében jött létre a szerződés. Hivatkozott a rendelkezésre álló okiratokra és sérelmezte, hogy a megállapodás elnevezésű okiratot a bíróság hamisnak tekintette annak ellenére, hogy nem merült fel bizonyíték ennek megállapítására; sem a felek, sem a tanúk nem tettek ilyen nyilatkozatot, sőt az okiratot készítő ügyvéd is úgy nyilatkozott, hogy az említett okirat eredetije nála megtalálható és az a tanúk aláírásával, valamint ellenjegyzésével ellátott. Kifogásolta annak megállapítását, hogy a visszavásárlási jog kikötése színlelésre utal, ami valósága esetén azt jelentené, hogy egy a Ptk. szerint jogszerű jogintézmény alkalmazása önmagában jogellenes és semmis. Sérelmezte a megállapodás elnevezésű okirat kamatra vonatkozó megállapítását, amire semmiféle adat nincs, a másodfokú bíróság ezzel kapcsolatos következtetése is hibás,

jogszabálysértő, feltételezésekre alapított. Eljárási szabálysértésre is hivatkozott, amely abban nyilvánult meg, hogy a másodfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, ami meg nem engedett keresetváltoztatásnak minősül.

A felperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A másodfokú bíróság helytelenül indult ki abból, hogy a felek nem köthettek jogszerűen kölcsönszerződés biztosítékaul adásvételi szerződést, ezért az adásvételi szerződés semmis. A Legfelsőbb Bíróság több döntésében kifejtette, nincs akadálya annak, hogy a felek kölcsönszerződésük biztosítékaul másik önálló szerződést, nevezetesen adásvételi szerződést kössenek (BH.2003/1. 857.). Ilyenkor két szerződés jön létre; a perben nem álló másik személlyel kötött kölcsönszerződés és a felek közötti adásvételi szerződés, amelynek megkötését semmi nem tiltja. A jelen perben a felek nem színleltek más szerződést, mint amelynek megkötésére akaratuk irányult.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság ítéletében, hogy az alperes részéről a vételi szándék fennállását a peradatok bizonyították. Az viszont nem volt megállapítható, hogy az alperes ismerte volna a felperesnek azt az indokát, hogy a mögöttes cél a fedezet biztosítása. A két önálló szerződésre tekintettel ennek ismerete sem tette volna a szerződést színlelté, mert az ügyletek a felek szándékának megfeleltek, így nincs érvénytelenségi ok. A felek az adásvételi szerződésben kiköthettek visszavásárlási jogot a Ptk. 374. § (1) bekezdése értelmében, mert ennek sem volt jogszabályi akadálya. A másodfokú ítélettel szemben az elsőfokú bíróság jogi álláspontja volt a helytálló.

A másodfokú bíróság eljárási szabályt sértett, amikor a felperes fellebbezési tárgyaláson előterjesztett másodlagos kereseti kérelme teljesítésére lehetőséget látott.

A zálogjog bejegyzés iránti kérelem meg nem engedett keresetváltoztatás, ami a Pp. 247. § rendelkezéseibe ütközik. Nem tekinthető kereset leszállításnak, hanem egy új keresetnek minősül. A zálogjoggal kapcsolatos megállapítás tekintetében a jogerős ítélet ellentmondásos is. Először azt fejtette ki, hogy a felek azért nem kötöttek zálogszerződést, mert ezzel a zálogjogi szabályokat meg kívánták kerülni, majd arra hivatkozott, hogy az ingatlan biztosítékaul adása magába foglalja a zálogjogi szándékot. Az előbbi megállapításból, de a felek nyilatkozatai és a per egyéb

adatai alapján nyilvánvaló, hogy a felek akarata nem irányulhatott zálogszerződés megkötésére.

Téves a jogerős ítélet a kamatkikötés jogkövetkezményei tekintetében is. A szerződéskötés idején hatályos Ptk. 232. § (3) bekezdése értelmében a kamat kikötése az évi 20 %-ot meghaladó részében semmis. Ebből az következik, hogy ha a kölcsönszerződésben kikötött kamat a 20 %-ot meg is haladja, nem az egész szerződés, hanem csak a 20 %-ot meghaladó része semmis.

A felperes keresetében a pertárgyértéket 6 000 000 forintban jelölte meg és az elsőfokú bíróság ítéletében ehhez igazította az illetékfizetési kötelezettségét. A követett bírói gyakorlat szerint a szerződés érvénytelensége esetén a per tárgyának értéke a szerződésben feltüntetett vételár, amely a jelen esetben 1 920 000 forint volt.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta azzal, hogy a tényleges pertárgyérték alapulvételével állapította meg a felperes illetékfizetési kötelezettségét.

Az alperes felülvizsgálati kérelme eredményesnek bizonyult, a felperes fellebbezése alaptalan volt, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. § (1) bekezdés értelmében alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az alperes együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, továbbá az 1990. évi XCIII. törvény 64. §-a értelmében alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték állam részére történő megtérítésére.

Budapest, 2008. október 7.

. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, dr. Róth Pálné sk. előadó bíró,
Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. bíró.

Kovácsné

A kiadmány hiteléül:

bírósági írnok