

**A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA**  
**mint felülvizsgálati bíróság**

Gfv.IX.30.050/2009/4.szám

**A Magyar Köztársaság Nevében !**

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Karancsi és dr. Kővágó Ügyvédi Iroda felperesnek dr. Antal Péter ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Hajdú-Bihar Megyei Bíróságnál 5.P.21.471/2006. szám alatt indult és másodfokon a Debreceni Ítéltábla Pf.IV.20.683/2007/6. számú ítéletével befejezett perében az említett jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

**í t é l e t e t :**

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Debreceni Ítéltábla Pf.IV.20.683/2007/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 12.000 (Tizenkettőezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

**I n d o k o l á s :**

Az irányadó tényállás szerint a felperes a perben nem álló Sz. Zs-né és V. D. "közvetítőik révén" 2004. őszén került kapcsolatba az alperessel, akitől kölcsönt kívánt felvenni. Miután a kölcsön nyújtásától az alperes elzárkózott, a felek abban állapodtak meg egymással, hogy 5 millió forint vételár fejében az alperes megvásárolja a felperes jelzálogjoggal terhelt ingatlanát. Az erről készült 2004. december 16-ai írásbeli szerződésben a felperes a vételár kifizetését elismerte és nyugtázta.

Ugyanez az ingatlan volt a tárgya a 2005. január 28-án megkötött adásvételi szerződésnek, melyben az alperes eladóként, a felperes pedig vevőként szerepelt. A szerződés szerint a felperes 5 millió forint vételárért vásárolja meg (vásárolja vissza) az ingatlant, mely összeget 2005. március 1-jéig kell megfizetnie. A felperes a vételárat nem fizette meg, ezért 2005. június 29-én a felek közösen kérték az illetékes földhivataltól, hogy a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét tartalmazó széljegyet törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

Ezt követően az alperes az ingatlant más vevő részére értékesítette.

A felperes keresetében a 2004. december 16-ai adásvételi szerződés és az adásvételi szerződéssel - állítása szerint - leplezett kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítására, továbbá a kölcsönszerződésben kikötött túlzott mértékű kamat mérséklésére alapítottan terjesztett elő az alperes marasztalására irányuló keresetet.

Az elsőfokú bíróság 27. sorszámú ítéletében a keresetet elutasította. Az elsőfokú bíróság szerint az alperes a felperes nyilatkozata szerint is elzárkózott a kölcsönszerződés megkötésétől. A rendelkezésre álló iratokból az következik, hogy az alperes akarata az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányult, az pedig, hogy a felperes szerződéses akaratát esetlegesen színlelte, az adásvételi szerződés érvényessége szempontjából közömbös.

Az első fokú ítélet szerint az adásvételi szerződés sem tartalmánál, joghatásainál fogva, sem a felek által elérni kívánt közös cél miatt nem minősült nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközőnek.

Miután a felperes nem tudta tényállásszerűen igazolni, hogy az alperes nem vételárat, hanem kölcsönt adott át a felperesnek, a Ptk. 232.§ (3) bekezdésének alkalmazására nem nyílt lehetőség.

A felperes megtámadási jogát ugyan határidőben érvényesítette a Ptk. 201.§ (2) bekezdésére alapított igényével kapcsolatban, megtámadási joga azonban 2005. január 28-án - a másik adásvételi szerződés megkötésével - a Ptk. 236.§ (4) bekezdése alapján megszűnt. (A szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanság egyébként sem állt fenn.)

Utalt arra az elsőfokú bíróság, hogy az ügyészégi határozatokban megállapított tényállás és jogi minősítés a bíróságot nem kötötte.

A felperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az első fokú ítélet nem fellebbezett részér nem érintette, fellebbezett rendelkezését pedig helybenhagyta.

A jogerős ítélet szerint a felperes a per során és a büntetőeljárás során is úgy nyilatkozott, hogy az alperes nem kölcsönt akart számára nyújtani, hanem az ingatlan megvásárlásával kívánta őt "pénzhez juttatni". A felperes ezt az ajánlatot elfogadta, és a

2004. december 16-ai szerződés megkötésekor mindkettőjük akarata az ingatlan tulajdonjogának átruházására - és nem a kölcsön nyújtására - irányult. E ténymegállapítást csak megerősíti - és nem mond annak ellent - a felperesnek az az állítása, hogy a felek tárgyaltak az ingatlan visszavásárlásának lehetőségéről, sőt arról meg is állapodtak. Mivel a kölcsönszerződés létrejötte nem bizonyított, annak érvénytelenségét egyik megjelölt jogcímen sem lehet megállapítani.

Egyetértett a másodfokú bíróság azzal, hogy Ptk. 201.§ (2) bekezdésére alapított felperesi igénnyel összefüggésben a felperes megtámadási joga megszűnt, és ezzel kapcsolatban hangsúlyozta, hogy érdemi vizsgálat esetén a szerződésben kikötött vételárból kellett volna kiindulniuk mivel az esetlegesen ki nem fizetett vételárrész kötelmi igényt alapoz meg a vevővel szemben.

Ahhoz, hogy a bíróság nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés miatt a szerződés érvénytelenségét megállapíthassa nem a felek magatartásának, hanem magának a szerződésnek kell tisztességtelennek lennie. A perbeli (első) adásvételi szerződésnek sem a tartalma, sem a joghatása nem ütközött erkölcsi normába, nem merült fel adat arra nézve, hogy az egyértelműen és szándékosan a felperes érdekeinek a megsértésével, azzal ellentétesen jött volna létre. A felperes elfogadta az alperesnek azt a javaslatát, hogy az ingatlan értékesítése útján jusson olyan mobil tőkéhez, amelyből a még fennálló adósságait rendezni tudta, a felperesnek az az állítása pedig, hogy a kikötött 5 millió forint összegű vételárból csak 3 millió forintot kapott meg nem értékelhető a szerződés érvényessége körében.

Az ügyészégi határozatban megállapított tényállás és jogi minősítés a jelen perben eljáró bíróságot nem kötötte, az ügyészégi határozatokat a rendelkezésre álló egyéb bizonyítékokkal egybevetve a maguk összességében kellett a bíróságnak a Pp. 206.§ (1) bekezdése alapján értékelnie, az elsőfokú bíróság pedig a Pp. 206.§-ának helyes alkalmazásával hozta meg döntését.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős határozat hatályon kívül helyezését és az alperes 3,200.000 Ft és ennek 2004. december 16-tól járó kamatai megfizetésére kötelezését kérte. Kérelmét az alábbiakkal indokolta.

A rendőrségi nyomozati anyag és határozat rögzíti, hogy a peres felek között ténylegesen kölcsönszerződés jött létre, és az adásvételi szerződés egy kölcsönszerződést leplezett. Ezt megállapítja a városi ügyészség határozata is, mint ahogy azt is, hogy a 2005. január 28-án kelt szerződés ugyancsak színlelt volt, azt azért kötötték meg a felek, hogy a kölcsön visszafizetését legalizálják. Kétségtelen tényként állapította meg az ügyészség a nyomozati anyagból, hogy a szerződésben megjelölt 5 millió forint vételár helyett az alperes csak 3 millió forintot adott át, ezzel szemben 2005. márciusáig a felperesnek 5 millió forintot kellett volna visszafizetnie. Az alperes vonatkozásában kizárólag azért

szüntette meg az ügyészség a nyomozást, mert nem lehetett megállapítani, hogy az alperes üzletszerűen folytatott volna jogosulatlan pénzügyi tevékenységet. (Ugyanakkor a közvetítőként eljáró Sz. Zs-nét és V. D-t a bíróság jogosulatlan pénzügyi tevékenység büntette miatt felfüggesztett börtönbüntetésre ítélte.) Ezeket a tényeket nem hagyhatta volna figyelmen kívül a másodfokú bíróság.

A felperes valóban úgy nyilatkozott, hogy az alperes csak ingatlan adásvétel keretében kívánt számára kölcsönt nyújtani, de ebből még nem következik, hogy az adásvételi szerződés nem színlelt szerződés volt.

Az eljáró bíróságok szerint nem életszerűtlen, hogy az alperes biztosította a felperes számára az ingatlan visszavásárlásának lehetőségét, mert az alperes számos esetben vásárolt már befektetési céllal ingatlant és jelen esetben is "egy másik kedvező ingatlanügylet lebonyolítására nyílt volna lehetősége". Ugyanakkor logikátlan és életszerűtlen, hogy az alperes oly módon ajánlja fel az által beruházási célból vásárolt ingatlan visszavásárlását a felperes számára, hogy nem kéri a felmerült több mint 500.000 Ft összegű kiadásának (300.000 Ft közvetítői díj, 1 % ügyvédi költség, 140.000 Ft illeték, 2000 Ft igazgatási szolgáltatási díj) elszámolását. Ez csak akkor életszerű, ha a nyomozati határozatban foglaltaknak megfelelően az adásvételi szerződés megkötésekor csak 3 millió forintot adott át a felperesnek.

Mivel az adásvételi szerződéssel leplezett kölcsönszerződés a banki kamatok kb. húszszorosának megfelelő kikötött kamatot tartalmaz, és a színlelt adásvétel alapján egy közel 7 millió forint értékű ingatlan került a kölcsönadó alperes tulajdonába 3 millió forint kölcsön fejében, a szerződés jóerkölcsbe ütközött. A szerződésben ugyanis csak az egyik fél érdekei teljesültek.

A jogerős ítélet azért jogszabálysértő, mert nem állapította meg, hogy a perbeli szerződés színlelt és jóerkölcsbe ütköző szerződés volt. Az alperes 3,200.000 Ft-ban való marasztalásának azért van helye, mert ilyen összegű az ingatlannak a szakértő által megállapított - 6,2 millió forint - értékének és a felperes részére átadott kölcsönösszegnek - 3 millió forint - a különbözete.

Az alperes a jogerős ítélet hatályában való fenntartását és a felperes felülvizsgálati perköltségekben való marasztalását kérte.

A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem minősül jogszabálysértőnek.

A felperes Sz. Zs-né és társai ellen jogosulatlan pénzügyi tevékenység büntette miatt tett feljelentést a Rendőrkapitányságon. A városi ügyészség 2006. június 30-án meghozott határozatában jelen per alperese vonatkozásában a nyomozást megszüntette, miután álláspontja szerint az eljárás tárgyát képező cselekmény nem minősült bűncselekménynek. A nyomozást megszüntető határozattal

szemben a felperes panaszt jelentett be, a panaszt azonban a megyei főügyészség 2006. augusztus 14-ei határozatával elutasította. A városi ügyészség határozatának indokolása valóban kétségtelen ténynek tekintette, hogy a 2004. december 16-ai adásvételi szerződés, melynek megkötésekor az alperes 5 millió forint vételár helyett csak 3 millió forintot adott át a felperesnek, kölcsönszerződést leplezett és színlelt szerződésnek tekintette a 2005. január 28-ai adásvételi szerződést is, mely álláspontja szerint csak a kölcsön visszafizetését lett volna hivatott legalizálni. A jelen perben eljáró bíróságok azonban a Pp. 4.§ (1) bekezdésének helyes alkalmazásával állapították meg, hogy az ügyészségi határozatban írt e megállapítások a bíróságot nem kötötték. Kötőereje - a Pp. 4.§-ának (2) bekezdésében írtakból következően - csak a bűnösséget megállapító büntetőítéletnek lett volna, azaz ha a bűnösséget a büntetőeljárásban meghozott jogerős ítélet megállapította volna akkor a polgári perben eljáró bíróság nem lett volna jogosult annak megállapítására, hogy az elítélt nem követte el a terhére rótt bűncselekményt. Más kérdés, hogy a Pp. 3.§ (5) bekezdése a szabad bizonyítás elvét fogalmazza meg, és azt is kimondja, hogy a bíróság szabadon felhasználhat minden bizonyítékot, mely a tényállás felderítésére alkalmas, és ez azt jelenti, hogy a polgári perben nem tiltja a feleket érintő büntetőeljárás anyagának figyelembe vételét. Egyetért a Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bírósággal abban, hogy az ügyészségi határozatok indokolásában tett megállapításokat az elsőfokú bíróságnak a Pp. 206.§ (1) bekezdésében írtaknak megfelelően az egyéb bizonyítékokkal egybevetve kellett értékelnie, az elsőfokú bíróság pedig a Pp. 206.§-ában írtakat helyesen alkalmazta. A bizonyítékok helyes értékelése mellett állapította meg a tényállást, és az abból levont következtetési sem okszerűtlennek, sem ellentmondásosnak nem minősültek. Hangsúlyozza a Legfelsőbb Bíróság, hogy mind a városi ügyészség határozatának, mind a megye főügyészség határozatának indokolása szólt arról is, hogy az adásvételi szerződések tartalma nem volt valótlan, mert mindkét adásvételi szerződés megkötésekor a felek egyező akarata arra irányult, hogy a tulajdonos személyében változás következzen be. Ha ez nem így lett volna, akkor a felperes nyilván nem járul hozzá a 2004. december 16-ai adásvételi szerződésben az alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez. Erre is figyelemmel alaptalanul állítja a felülvizsgálati kérelem, hogy az ügyészségi határozatban írtakra tekintettel jogszabálysértően foglalt állást a jogerős ítélet az adásvételi szerződésnek a Ptk. 207.§ (5) bekezdés szerinti színleltisége vonatkozásában. Ez a döntés nem sértette a Pp. 4.§ (1) bekezdésében írtakat, és miután sem iratellenes, sem kirívóan okszerűtlen megállapításnak nem minősül, megfelelt a Pp. 206.§ (1) bekezdésében írtaknak is.

A felperes mind az adásvételi szerződés színlelettségével, mind annak jóerkölcsbe ütközésével kapcsolatban hivatkozott arra, hogy a 2004. december 16-ai adásvételi szerződés alapján az alperestől mindössze 3 millió forint összegű vételárat kapott. A 3. sorszámú jegyzőkönyvben tett nyilatkozata szerint az alperes kifizette helyette a bank felé fennálló 2,200.000 Ft összegű tartozását - melynek megfizetését az ingatlanon fennálló jelzálogjog biztosította - átadott a felperes helyett a két közvetítőnek 500.000-500.000 Ft-ot és a felperes kezéhez mindössze 800.000 Ft-ot fizetett meg. Figyelemmel azonban arra, hogy a 2004. december 16-ai adásvételi szerződés szerint a felperes kötelezettsége volt az ingatlan tehermentesítése, és nyilvánvalóan őt terhelte a közvetítők felé is a közvetítői díj megfizetése, önmagában a felperesi előadásból is az következik, hogy az alperes részéről nem 3 millió forint, hanem 4 millió forint összegű teljesítésre került sor. Az alperes azonban azt állította, hogy ténylegesen 5 millió forintot teljesített a felperes felé, a felperes kérésére ugyan ő végezte el az ingatlan tehermentesítését az 5 millió forintos vételárból, de a vételár ezen felüli része a felperes birtokában maradt. Emellett tény, hogy az adásvételi szerződés 4. pontjában a felperes elismerte és nyugtázta az 5 millió forint vételár átadását, és erre tekintettel adta hozzájárulását ahhoz, hogy az alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Ezen okirati bizonyítékkal szemben a felperes a perben nem tudta hitelt érdemlően igazolni, hogy az alperes csak 3 millió forintot fizetett volna meg részére. Ezt az állítását önmagában az a tény sem bizonyítja, hogy alig egy hónappal az adásvételi szerződés megkötése után az alperes a 2004. december 16-ai szerződésben megjelölt vételárral azonos összegért hajlandó lett volna a felperes részére az ingatlant értékesíteni, ugyanis nem kizárt és életszerűtlen, hogy ez üzleti elképzelései megvalósítása érdekében kifejezetten érdekében állhatott.

A felperes a 3 millió és 5 millió forint különbözetét olyan túlzott mértékű kamatösszegnek tekintette, mely a szerződés nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközését megalapozta. Ennek az állításnak azonban csak a kölcsönszerződés vonatkozásában lett volna jelentősége, azt viszont nem lehet megállapítani, hogy az adásvételi szerződés kölcsönszerződést leplezett volna. A rendelkezésre álló adatok szerint a felperes, - aki az adásvételi szerződés megkötésekor is nyilvánvalóan tisztában volt a perbeli ingatlan értékével - ingatlanának tulajdonjogát 5 millió forint vételár fejében ruházta át az alperesre. Alaptalanul állítja a felülvizsgálati kérelem, hogy ez a szerződés azért minősül nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközőnek, mert a per során kirendelt igazságügyi szakértő megállapította, hogy az ingatlan értéke az adásvételi szerződés megkötésekor 6,2 millió forint volt. A Ptk. 4.§-a jogszabályi rangra emelte azt az erkölcsi szabályt, hogy a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően kell eljárni a polgári jogi

jogviszonyokban. Az üzleti életben a tisztességesen gondolkodó emberek értékrendje az a mérce, amely a jóerkölcs absztrakt fogalmának meghatározásánál irányadó. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint nem ütközik a társadalom általános értékítéletébe, ha valaki utóbb bizonyítottan 6,2 milliós forgalmi értékkel bíró ingatlanának értékesítéséről 5 millió forint vételár fejében kötött adásvételi szerződést, az ilyen szerződés nem minősül a Ptk. 200.§ (2) bekezdés utolsó fordulata szerinti semmis szerződésnek. A szolgáltatás és az ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága a szerződésnek a megtámadását teszi lehetővé, a perbeli esetben azonban a Ptk. 201.§ (2) bekezdése szerinti érvénytelenségi ok fennállásának vizsgálatára a megtámadási jog megszűnése folytán nem kerülhetett sor.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság hatályában fenntartotta a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján. A felperes alaptalan felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint köteles megfizetni az alperes felülvizsgálati eljárás során ügyvédi munkadíj formájában felmerült felülvizsgálati perköltségét, melynek összegét a 32/2004. (?) (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján, az ügyvédi munkával arányban álló mérsékelt, de ÁFA-val növelt összegben állapította meg a Legfelsőbb Bíróság. A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2009. március 24.

**Salamonné Dr. Solymosi Ibolya s. k. a tanács elnöke,  
Dr. Lőrincz Györgyné s. k. előadó-bíró,  
Gyöngyösiné Dr. Gyügyei Klára s. k. bíró**

A kiadmány hitelélül:

( Hajdu Mihályné )  
bírószági írnok