

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a dr. Szigethy István ügyvéd által képviselt **I.r., II.r., III.r. és IV.r. felpereseknek**, az ifj. dr. Wolf László ügyvéd által képviselt **I.r., II.r.**, a dr. Zsiga Zsolt ügyvéd által képviselt **III.r.** és az **IV.r. alperesek** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a ... Megyei Bíróság által 2008. március 5. napján meghozott 5.P.22.051/2006/13. számú ítélet ellen az I.r. - II.r. alperesek részéről 14. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyaláson meghozta a következő

k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság közbenső ítéletét azzal a kiegészítéssel hagyja helyben, hogy az I-IV.r. felperesek és az I-II.r. alperesek között 2003. november 13. napján megkötött semmis adásvételi szerződéssel leplezett kölcsönszerződés uzsorás jellege folytán semmis.

A közbenső ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A megyei bíróság fellebbezéssel támadott közbenső ítéletében megállapította a felperesek és az I.r. - II.r. alperesek között 2003. november 13. napján megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségét.

Ítéletének indokolása szerint a **helység 1-i** ... helyrajzi szám alatt felvett lakóház, udvar, cukrász termelő egység megnevezésű "**Helység 1**", ...szám alatti lakásingatlanak 1/5 részben I.r. felperes, 4/5 részben a II.r. felperes volt a tulajdonosa, a III.r. - IV.r. felperesek haszonélvezeti jogával terhelten. Ezen ingatlant terhelte 125.200 Ft erejéig jelzálogjog, 187.198 Ft és járulékai erejéig végrehajtási jog a ... Megyei Illetékhivatal javára, továbbá 25.000,-- EURO és járulékai erejéig

jelzálogjog a **III.r.alperes** javára és 800.000 Ft és járulécai erejéig jelzálogjog a **IV.r.** alperes javára.

A felperesek az "**A**"-tól 12.500.000 Ft hitelt szerettek volna felvenni annak érdekében, hogy az ingatlannal kapcsolatos tartozásukat ki tudják egyenlíteni, a különbözetként fennmaradó pénzüsszezből pedig a cukrászüzemet akarták fejleszteni.

A felpereseknek a cukrászüzem működtetéséhez és az illetékhivatali tartozás kifizetéséhez sürgősen 400.000 Ft kölcsönre lett volna szükségük. Ezt a kölcsönt az "**A**" által folyósított kölcsönből akarták visszafizetni. A felperesek a bank ígéretét biztosra vették, ezért 400.000 Ft-ot kölcsönkértek az I.r. alperestől azzal, hogy egy hónapon belül 800.000 Ft-ot adnak vissza, és az ingatlant fedezetként adják akként, hogy adásvételi szerződést írnak alá.

A felperesek - a bank ígéretében bízva - hajlandók voltak 400.000 Ft kölcsön ellenében adásvételi szerződést kötni úgy, hogy az ügylet nem kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A megállapodás az volt, hogy legkésőbb 2003. december 15. napjáig kell visszafizetniük a 800.000 Ft-ot, ennek elmulasztása esetén az ingatlan tulajdonjogát az I.r. alperes szerzi meg.

Az I.r. alperesnek azonban nem volt 400.000 Ft befektethető készpénze sem, ezért az ügyletbe bevonta az II.r. alperest, akivel úgy állapodtak meg, hogy a kölcsön teljesítésének elmulasztása esetén fele-fele arányban szereznek a perbeli ingatlanon tulajdonjogot.

A felek ezt követően 2003. november 17. napján adásvételi szerződést kötöttek a perbeli ingatlanra azzal, hogy a vételár 15.000.000 Ft. Ezen felül az alpereseket terhelte az ingatlan tehermentesítése. Az I.r. és II.r. alperes a szerződésben rögzített vételárral szemben ténylegesen 400.000 Ft-ot adott át a szerződés aláírásakor a felperesek részére.

Az átvett 400.000 Ft-ból a III.r. felperes kifizette a 136.644 Ft, valamint a 146.696 Ft-ot, ezért "**C**" önálló bírósági végrehajtó az ingatlanról törölte a végrehajtási jogot, illetve a jelzálogjogot.

Ezt követően az ingatlant csak a III.r. és IV.r. alperes felé fennálló tartozás terhelte. A felperesek hitelkérelmüket benyújtották a pénzintézethez, ott azonban közölték velük, hogy az ígért 12.500.000 Ft hitelt nem tudják folyósítani. A felperesek a 2003. december 15-i határidőig az alperesek részére a 400.000 Ft és kamatait visszafizetni nem tudták, próbáltak az alperesekkel határidő módosításban megegyezni. Az

alperesek utasítására azonban a jogi képviselő a ... Földhivatalhoz benyújtotta a felek által megkötött adásvételi szerződést. A ... Földhivatal az alperesek tulajdonjogát nem jogerősen bejegyezte, majd a megindított büntetőeljárás miatt a bejegyzési eljárást felfüggesztette.

Az I.r. - II.r. alperest a Nagykanizsai Városi Bíróság 2.B.776/2004/13. számú ítéletében a társtettesként elkövetett jelentős kárt okozó csalás büntette miatt emelt vád alól felmentette. A Zala Megyei Bíróság a Bf.271/2006/5. számú végzésével az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

A megyei bíróság elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a felek tényleges szerződési akarata milyen szerződés kötésére irányult. A megyei bíróság lefolytatott bizonyítás eredményeként azt állapította meg, hogy a felek között ténylegesen kölcsönszerződés jött létre. Az I.r. és II.r. alperes 400.000 Ft-ot adott kölcsön a felperesek, mint egyetemleges jogosultak részére azzal, hogy 2003. december 15-ig 800.000 Ft-ot fizetnek vissza. Amennyiben a kölcsönt a kamatokkal együtt határidőre nem teljesítik, úgy az I.r. és II.r. alperesek megszerzik $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ -ed arányban a perbeli ingatlan tulajdonjogát.

A megyei bíróság nem fogadta az I.r. és II.r. alperesek azon előadását, hogy közöttük ténylegesen adásvételi szerződés jött létre, azt sem, hogy a felperesek részére vételár címén 15.000.000 Ft-ot fizettek.

Álláspontja szerint az adásvételi szerződés megkötése ellen szól, hogy a felperesek az ingatlant eladásra nem hirdették meg, az adásvételi szerződést késleltetve nyújtották be a földhivatalba. Ha a felperesek eladják az ingatlant nincs indoka az adásvételi szerződés megkötése után ugyanerre az ingatlanra kölcsön felvételét intézni, illetve ha az alperesek kifizetik a 15.000.000 Ft-ot akkor a felpereseknek nem lett volna szükségük arra, hogy 12.500.000 Ft hitelt vegyenek fel a takarékszövetkezettől.

Ugyanakkor a szerződést kötő ügyvéd a vételár összegének átadását, a tényleges teljesítést igazolni nem tudta, a készpénz összegére nyilatkozni nem tudott, csupán annyit mondott, hogy a felperesek szorult helyzetét érzékelt.

A polgári perben az I.r. és II.r. alperesek a teljesítőképességüket sem igazolták, nem tudták azt kétséget kizáró módon igazolni, hogy a 15.000.000 Ft vételárral rendelkeztek volna. Az alperesek részére nyújtott baráti, rokoni kölcsön ellen szól, hogy egyik alperes sem igazolt olyan jövedelmet, amelyből a kölcsönt visszafizethetné, és egyiküket kivéve a fizetési határidőt sem kötötték ki, sőt volt

ahol a kölcsönszerződést írásba sem foglalták. A II.r. alperes testvére igazolta ugyan, hogy a szerződéskötés körüli időszakban eladott egy ingatlant és készpénzhez jutott, de ez nem azt jelenti, hogy azt a testvérének kölcsön is adta.

A megyei bíróság a büntető iratok között az I.r. alperes és élettársa elfekvő folyószámlájának megtekintése alapján megállapította, nem volt olyan 1.000.000 Ft-ot meghaladó összeg a szerződéskötés körüli időpontban, amelyről kétséget kizáró módon meg lehet állapítani, hogy az ingatlan vásárlására fordíthatták.

A felperesek jelenleg albérletben laknak, ha a 15.000.000 Ft vételárat 2003. novemberében átveszik nyilvánvalóan a lakhatásukról gondoskodni tudtak volna. Az adásvételi szerződés megkötése ellen szól az a tény is, hogy a felperesek a kiköltözésüket követő 10 napon belül büntető feljelentést tettek.

Az I.r. alperes a nyomozati iratoknál IV.r. felperessel történő szembesítésekor még kölcsönadott pénzösszegekről beszél ingatlanfedezettel, addig a jelen perben már kizárólag adásvételi szerződést említ.

Az is tényként állapítható meg, hogy a felperesek a sok kölcsön miatt szorongatott helyzetbe kerültek, amelyet az I.r. alperes jól ismert, hiszem már korábban is kihasználta.

Így a fentiekre figyelemmel a megyei bíróság megállapította, hogy az I.r. és II.r. alperes 400.000 Ft kölcsönadásával 15.000.000 Ft-os értékhez kívánt jutni, a felperesek kilátástalan anyagi helyzetének kihasználásával. Emiatt a megyei bíróság a szerződés uzsorás jellegét megállapította. A feltűnően aránytalan előny pedig majdnem 400 %-os, amely olyan mértékű, ami már a jóerkölcsbe is ütközik, ezért a bíróság mindkét jogcímen a szerződés érvénytelenségét állapította meg.

Az ítélet ellen az I.r. és II.r. alperesek fellebbezést nyújtottak be, melyben kérték annak megváltoztatását és annak megállapítását, hogy a közöttük létrejött szerződés érvényes.

Fellebbezésük indokolásául előadták, hogy a megyei bíróság a felperesek által előadottakat egyoldalúan értékelve hozott ítéletet, ez pedig jogilag nem kellően alátámasztott. Egységes a joggyakorlat abban a kérdésben, hogy mikor lehet egy szerződés semmisségét megállapítani. Az eljárás során több alkalommal is hivatkoztak a Legfelsőbb Bíróság XXV számú Polgári Elvi Döntésére, amely egyértelműen kimondja, hogy az elidegenítésre vonatkozó színlelt szerződés esetén a jogcím, vagy az ellenszolgáltatás színlelése nem eredményezi a palástolt szerződés érvénytelenségét. Ha azonban a tulajdonjog átruházására vonatkozó akarat sem derül ki az írásba foglalt, leplezett szerződésből, akkor az mindenképpen érvénytelen. A perben a felperesek több alkalommal elmondták, hogy a szerződés megkötésekor tudatában voltak annak, hogy adásvételi szerződés jött létre közöttük

és az ingatlanra adásvételi szerződést kötöttek, amelynek jogkövetkezménye a tulajdonjog változása.

A vételár átvételét elismerték, és aláírásukkal is igazolták ügyvéd előtt. A szerződési akaratukat egyértelműen megerősítették, az ingatlant birtokba adták, ez ellen nem tiltakoztak semmilyen eljárásban.

A fentiek alapján a kialakult bírói gyakorlat egyértelmű abban a kérdésben, hogy a felek között létrejött adásvételi szerződés érvényes. Álláspontjuk szerint a szerződéskötést követően tanúsított felperesi magatartás a fellebbezésükkel támadott közbenső ítélet helybenhagyása esetén erőteljes jogbizonytalanságot eredményezne. Ez esetben minden ügyvéd előtt elolvasott, aláírt és megkötött adásvételi szerződést eredményesen lehetne támadni.

Teljesen életszerűtlen azon felperesi előadás, hogy mindösszesen 400.000 Ft-ot kaptak a szerződéskötéskor, hiszen az eredeti állapot helyreállítása sem történhetett volna meg az általuk állított 800.000 Ft visszafizetésével.

Az I.r. felperes fellebbezési ellenkérelmében a megyei bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, annak helyes indokai alapján.

Az I.r. és II.r. alperesek fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

Az ítélőtábla álláspontja szerint a megyei bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai és a beszerzett büntető ügy iratanyaga alapján az eljárási adatokat a Pp. 206. §-ában foglalt elveknek megfelelően értékelve megalapozott tényállást állapított meg, az abból levont jogi következtetése is mindenben helytálló.

Az ítélőtábla teljes egészében osztotta a megyei bíróságnak az ítélet indokolásban kifejtett jogi álláspontját. A fellebbezésben felhozott érvekre figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

A megyei bíróság az eljárási adatok alapján helyesen állapította meg, hogy a felperesek és az I.r. és II.r. alperesek között 2003. november 17. napján megkötött adásvételi szerződés színlelt, ezért a Ptk. 207. § /6/ bekezdése alapján semmis. Ezt támasztja alá a felpereseknek a keresetlevelükben rögzített tényelőadása, valamint a 6. sorszámú jegyzőkönyvben megtett személyes nyilatkozatuk is, amelyben következetesen azt adták elő, hogy 400.000 Ft kölcsönt kaptak az I.r. alperestől azzal, hogy egy hónap múlva 800.000 Ft-ot kell visszafizetni, legkésőbb december 15. napjáig. Bízta abban, hogy az ígért 12.500.000 Ft hitelt megkapják, így ebből a kölcsönt maradéktalanul ki tudták volna egyenlíteni.

A felperesek ezen előadását illetve a megyei bíróság ezzel kapcsolatos álláspontját igazolja a nyomozati iratok 639. oldalán az I.r. alperes illetve a IV.r. felperes szembesítéséről felvett jegyzőkönyv tartalma. Ezen jegyzőkönyvben az I.r. alperes kérdésre - egyébként többször is - úgy nyilatkozott: „Határozottan kijelentem, hogy jelen, azaz **"Helység 1"**, szám alatti ingatlan esetében is kölcsönt nyújtottam III.rendű felperesnek, aki nem tudta megadni a kölcsönt, és ezért érvénybe lépett a szerződés, és így lett a nevünkre íratva. Jelen esetben is tehát kölcsönszerződés volt köztünk, a ház fedezet volt."

„... jelen ügy nem adásvétel, hanem kölcsön ügylet ház fedezettel. 15 millió ft-totadtunk át **"B"-vel**, kölcsön címen, a ház fedezete mellett."

Azt az elsőfokú büntető ítéleti tényállásrészt pedig, hogy az I. és II.r. alperesek 15 millió ft-ot adtak át a felpereseknek, a ... Megyei Bíróság Bf.271/2006/5.számú jogerős határozata is cáfolja, melyben mellőzte a bíróság ezt a megállapítást.

A fentiek alapján tehát egyértelműen megállapítható, hogy a peres felek között létrejött adásvételi szerződés színlelt volt, mivel ténylegesen a felek kölcsönszerződést kötöttek, akaratuk nem tulajdonjog átruházására irányult.

Ezt követően a megyei bíróság a leplezett - kölcsönszerződés - körében helyesen vizsgálta, hogy ezen szerződés érvényes-e, vagy sem.

A Ptk. 202. §-a szerint, ha a szerződő fél a szerződés megkötésekor a másik fél helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki, a szerződés semmis (uzsorás szerződés).

A szerződés uzsorás jellegének megállapításához objektív és szubjektív feltételek együttes megléte szükséges. Az uzsorás szerződés objektív feltétele, hogy a szerződés megkötésekor a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnő aránytalanság áll fenn, szubjektív feltétele, hogy egyfelől a sérelmet szenvedett gazdasági helyzete hátrányos legyen, másfelől pedig hogy az ellenérdekű fél a másik fél helyzetének kellő mélységű ismeretében, ennek kihasználásával tudatos, rosszhiszemű, csalárd magatartással jusson kirívóan aránytalan előnyhöz (BDT. 2004. 946., BH. 2001. 542.).

Az uzsora megállapításának egyik szubjektív feltétele, hogy a szerződő fél gazdasági helyzetet válságos legyen, más felől pedig hogy az ellenérdekű fél célzatos magatartásával ennek kihasználásával tudatos, rosszhiszemű, csalárd magatartással jusson kirívóan aránytalan előnyhöz, amely őt egyébként nem illeti

meg. A feltételek fennállását a Pp. 164. §-ának /1/ bekezdése szerint az arra jogot alapító félnek kell hitelt érdemlően bizonyítani. A felsorolt feltételek konjunktívak, ha közülük bármelyik hiányzik, az uzsora nem állapítható meg.

A fentiek alapján a megyei bíróság ítéletében helyesen állapította meg, hogy a peres felek között az adásvételi szerződéssel leplezett kölcsönszerződés uzsorás jellege miatt semmis. A felperesek a Pp. 164. § /1/ bekezdése szerint az őket terhelő bizonyítási kötelezettségüknek e körben eleget tettek, és igazolni tudták, hogy a konjunktív feltételek - mind az objektív, mind a szubjektív - fennállnak.

A peradatok alapján teljes bizonyossággal megállapítható, hogy az I.r. felperes teljes körűen tudomással bírt a felperesek szorongatott, nehéz anyagi helyzetéről. Tudta azt, hogy a felpereseknek sürgősen készpénzre van szükségük, mivel a perbeli ingatlan többszörös leterheltsége következtében pénzintézet részükre hitelt nem folyósít.

Ugyanakkor az uzsorás szerződés objektív feltétele is fennáll, hiszen a szerződés megkötésekor a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között a Ptk. 201. § /1/ bekezdésében szabályozottaknak megfelelően feltűnő aránytalanság állt fenn. Az alperesek ugyanis 400.000 Ft ellenében több mint 15.000.000 Ft értékű ingatlanhoz jutottak, ami több mint 400 %-os mértékű aránytalan előnyt jelent.

Az ítélet tábla álláspontja szerint, mivel a kölcsönszerződés uzsorás jellege miatt semmis, ezért ugyanezen szerződés jóerkölcsbe ütközés miatti semmisége szóba sem jöhet. Az uzsorás jelleg a jóerkölcsbe ütközés egyik formája, így ennek a megállapítása a megyei bíróság részéről szükségtelen volt. Ezen indokokra figyelemmel az ítélet tábla a megyei bíróság közbenső ítéletének a rendelkező részét pontosította.

Mindezen indokok alapján az ítélet tábla a megyei bíróság közbenső ítéletét a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján érdemben helybenhagyta.

A határozat rendelkező részét - az egyértelműséget szem előtt tartva - és az ítélkezési gyakorlat alapján indokoltnak tartotta kiegészíteni azzal a megállapítással, amelyet az elsőfokú határozat csak az indokolásban tartalmaz az utolsó oldal II.bekezdésében.

Győr, 2009. évi március hó 12. napján

Dr. Ábrahám Éva sk.

Dr. Vass Mária sk.

Dr. Lezsák József sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró