

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Sipos Béla ügyvéd (címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a személyesen eljáró **I.rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. rendű és a dr. Pintér Gyula ügyvéd (címe) által képviselt **III.rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe) III. rendű alperes ellen kölcsön visszafizetése iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2009. február 24. napján kelt 5.P.21.483/2008/12. számú ítélete ellen a felperes által 30. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja azzal, hogy annak rendelkező részéből mellőzi a felperes és a II. rendű alperes által 2003. november 3-án a s.-i 6067. helyrajzi szám alatt felvett 248 m² nagyságú S., B. utca 2. szám alatti ingatlanra vonatkozóan megkötött ingatlan jelzálogszerződés érvénytelenségének a megállapítását.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a III. rendű alperesnek 15 nap alatt 437.500 (négy százharminchétezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes 2003. július 2-án havi 10%-os ügyleti kamat kikötése mellett 5.000.000 forintot adott kölcsön az I. rendű alperesnek, amelynek a kölcsönvevő általi teljesítése biztosítékként a III. rendű alperes jogelődje - a perben korábban II. rendű alperes néhai H. F. - ingatlanfedezetet biztosított a felperes javára. A 2003. október 31-ei visszafizetési határidőt a szerződő felek 2004. március 31. napjáig meghosszabbították, azonban az I. rendű alperes a módosított határidőben sem és azt követően sem fizette meg a felperesnek részben sem a kölcsönadott tőkeösszeget és annak ügyleti kamatait. A II. rendű alperes az ingatlanfedezetet abban a tudatban biztosította a felperes

számára, hogy a felperes és az I. rendű alperes között létrejött kölcsönszerződéssel párhuzamosan, és annak tartalmához igazodóan az I. és a II. rendű alperesek között létrejött kölcsönszerződések és jelzálogszerződések alapján, a II. rendű alperes is érvényesítheti majd vagyoni igényeit az I. rendű alperessel szemben, azonban az I. és a II. rendű alperesek között létrejött szerződések érvénytelenségét az eljáró bíróságok jogerősen megállapították. Megállapította az elsőfokú bíróság tényként azt is, hogy a II. rendű alperes ellenszolgáltatás nélkül vállalta a felperessel szemben a felperes és az I. rendű alperes között létrejött kölcsönszerződés I. rendű alperes általi teljesítését biztosító kötelezettségét. E kötelezettségvállalása alapján a II. rendű alperes tulajdonában állt a s.-i 6067. helyrajzi számú Si., B. utca 2. szám alatti ingatlant terhelő jelzálogjog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a felperes javára.

A felperes keresetében kérte az I. rendű alperest 9.500.000 forint és járulékai megfizetésére kötelezni, a II. rendű alperest pedig annak tűrésére kötelezni, hogy a S., B. utca 2. szám alatti ingatlanból a javára bejegyzett jelzálogjog alapján 9.500.000 forint és járulékai erejéig kielégítést kereshessen.

Az I. rendű alperes elismerte, hogy 5.000.000 forint kölcsönt vett fel a felperestől, amelyet nem fizetett vissza a részére. Hivatkozott arra, hogy a felperes a szorult helyzetét kihasználva, a kölcsön nyújtásakor uzsorakamatot kötött ki. A II. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. A felperes és közöttük létrejött jelzálogszerződést kifogás útján megtámadta tévedés, jogkérdésben való tévedés és megtévesztés címén. Viszontkeresetet is előterjesztett a felperes javára bejegyzett és a S., B. utca 2. szám alatti ingatlant terhelő jelzálogjog törlése iránt.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

A II. rendű alperes az eljárás folyamán elhunyt. Jogutódja a III. rendű alperes, aki jogutódként perbelépett.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest 5.000.000 forint és ennek 2003. július 3. napjától a kifizetés napjáig terjedő időre számított évi 40%-os mértékű kamata felperes javára történő megfizetésére. Megállapította, hogy a felperes és a II. rendű alperes által 2003. november 3-án a s.-i 6067. helyrajzi szám alatt felvett S., B. utca 2. szám alatti ingatlanra vonatkozóan megkötött ingatlan jelzálogszerződés érvénytelen. Elrendelte az erre az ingatlanra vonatkozóan a felperes javára bejegyzett jelzálogjog törlését érvénytelenség címén. Ennek érdekében megkereste az illetékes körzeti földhivatalt. A III. rendű alperest az ítéleti rendezés tűrésére kötelezte. Mindezeket meghaladóan a felperes keresetét elutasította és a per költséget a pervesztességhez igazodóan megosztotta a felperes és az I. rendű alperes között.

A bizonyítás adatainak mérlegelése alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felperes állításával ellentétben a felperes nem 9.500.000 forintot adott kamatmentesen kölcsön az I. rendű alperesnek 2003. júliusában, hanem 5.000.000

forintot havi 10%-os ügyleti kamat kikötése mellett. Nem találta uzorásnak ezt a kölcsönszerződést, mert nem merült fel adat arra nézve, hogy a felperes a kölcsönszerződés megkötésekor tisztában lett volna az I. rendű alperes szorult helyzetével, és ezt kihasználva kötötte volna meg a kölcsönszerződést. A havi 10%-os mértékű ügyleti kamatot azonban túlzottnak találta, ezért a Ptk. 2003. július 2-án hatályos 232.§ (3) bekezdésében biztosított jogával élve a túlzott mértékben megállapított kamatot évi 40%-os mértékre mérsékelte. Ugyancsak a bizonyítás adatai alapján arra a ténybeli következtetésre jutott, hogy a II. rendű alperes a felperessel szemben ingyenesen, ellenszolgáltatás nélkül vállalt jelzálog kötelezettséget és e kötelezettségvállalását abban a téves feltevésben tette, hogy az utóbb érvénytelennek minősült szerződések alapján az I. rendű alperessel szemben megtérítést kereshet a felperes javára teljesített vagyoni helytállása erejéig. Az I. és II. rendű alperesek között létrejött kölcsön- és jelzálogszerződések érvénytelensége miatt azonban e feltevése megghiúsult, és ez olyan lényeges körülmény, amely megalapozza a Ptk. 210.§ (1) bekezdése szerinti tévedését. A Ptk. 210.§ (5) bekezdése alapján pedig attól függetlenül jogosult a jelzálogszerződés megtámadására, hogy a tévedés alapjául szolgáló körülményeket a felperes felismerhette-e, mert a jelzálog kötelezettséget a II. rendű alperes ingyenesen vállalta. A jelzálogszerződés érvénytelenségére tekintettel a felperes II. rendű alperessel szembeni keresetét alaptalannak találta és azt elutasította, ugyanakkor a II. rendű alperes törlésre irányuló viszontkeresetét teljesítette az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdés a) pontja és 63.§ (1) bekezdése alapján.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes fellebbezett, kérve az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a kereseti kérelem teljes egészében történő teljesítését, és a viszontkereset elutasítását. Fenntartotta azt a tényállítást, hogy az I. rendű alperesnek 9.500.000 forint kölcsönt adott, hivatkozva arra, hogy az okiratok tartalma mellett ezt a tényt az elsőfokú eljárásban kihallgatott tanúk (M. G., Sz. B., G. J. és P. J.) egybehangzóan igazolják. Vitatta, hogy a II. rendű alperes ingyen vállalta volna a biztosítékadási kötelezettséget a felperessel szemben, véleménye szerint okkal és alappal lehet feltételezni, vélelmezni, hogy azt nem ingyen, ellenszolgáltatás, minden érdek nélkül vállalta volna. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a Ptk. 201.§ (1) bekezdésében foglaltakkal, tehát a visszterhesség vélelmével szemben az ingyenesség vélelméből indult ki az I-II. rendű alperesek kapcsolatában, a biztosítékadás körében. A visszterhességet valószínűsítő körülményként hivatkozott arra, hogy az I. és II. rendű alperesek között már a kereset és viszontkereset tárgyává tett ügyleteket megelőzően is volt jogi és gazdasági kapcsolat, különböző kölcsönügyleteket kötöttek egymással.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntése alapjául szolgáló tényeket a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg. A felperes és az I. rendű alperes szóban kötöttek kölcsönszerződést. A Pp. 164.§ (1) bekezdése alapján a felperesnek kellett volna bizonyítani azt az általa állított tényt, hogy a szerződés alapján az alperesek által elismert 5.000.000 forinttal szemben először 7.000.000

forintot, majd további 2.500.000 forintot adott át közvetlenül vagy a néhai II. rendű alperes közvetítésével az I. rendű alperesnek kölcsönként. E tény bizonyítatlanságának következményeit is a felperesnek kell viselnie a Pp. 3.§ (3) bekezdése alapján.

Nem volt vitatott a tényállás abban a részében, hogy a felperes nem ismerte az alpereseket korábban és az alperesek sem ismerték a felperest, hanem a kereset tárgyává tett kölcsönügylet alkalmával kerültek kapcsolatba. Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból az éleltapasztalatból, hogy ügyleti kamat kikötése nélkül több millió forint kölcsönadása idegen, ismeretlen személy számára kirívóan életszerűtlen, ezért az ennek megfelelő tény csak minden kétséget kizáró bizonyítékok alapján állapítható meg. Ilyen bizonyítékokat azonban a felperes nem szolgáltatott. A néhai II. rendű alperessel megkötött színlelt adásvételi szerződésekkel leplezett jelzálogszerződések a kölcsön összegének és kamatmentességének bizonyítására önmagukban nem alkalmasak, mert a kölcsönről és a kamatról nem tesznek említést és arról sem, hogy a kölcsönt az I. rendű alperes kapta. M. G., Sz. B., G. J. és P. J. a pénz átadásánál nem voltak jelen. A konkrét összegekre vonatkozó tudomásukat magától a felperestől szerezték. Vallomásuk szerint a felperes 7.000.000 forintos, 9.500.000 forintos, 2.500.000 forintos összegeket említett. Ezeknek az összegeknek az említése egybevág az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított tényekkel, és az összegek relevanciáját az alperesek sem vitatták, hiszen a kölcsönszerződés 2003. júliusi megkötésekor a szerződő felek 7.000.000 forint kamattal növelt összeg kölcsönvevő általi megfizetésében állapodtak meg. Majd a kölcsön futamidejének meghosszabbításakor további 2.500.000 forint, tehát összesen 9.500.000 forint, kamatokat is magába foglaló összeg fizetésére vállalt kötelezettséget az I. rendű alperes a felperes javára. P. J. sem tudott a felperes által ténylegesen az I. rendű alperesnek adott tőkeösszeg nagyságáról, csak arról, hogy az I. és II. rendű alperesek megnyugtatták a felperest a 9.500.000 forintos követelése teljesítése felől. A követelés nagyságrendje azonban nem is volt vitás a peres felek között, csak az, hogy abból mennyi a tőkekövetelés és mennyi a kamatkövetelés. A felperes nem döntötte meg bizonyítékokkal az alperesek azon védekezését, hogy csak egy alkalommal és összesen 5.000.000 forint összegű kölcsön adása történt az I. rendű alperes részére, és a színlelt adásvételi szerződésekben tőkeként feltüntetett 7.000.000 forint, majd 9.500.000 forint magában foglalta az 5.000.000 forintnak a havi 10%-ban meghatározott ügyleti kamatát is. E tényt egyébként a felperes keresetlevele is alátámasztja, hiszen 7.000.000 forint megfizetése iránt indított pert azzal, hogy öt havi határidő hosszabbítást az I. rendű alperesnek további 2.500.000 forint megfizetésével biztosított.

A másodfokú bíróság helyesnek találta az elsőfokú bíróság azon ténymegállapítását is, hogy a III. rendű alperes jogelődje, a II. rendű alperes dologi kötelezettként ingyenesen biztosított jelzálogjogot az ingatlanán a felperesnek az I. rendű alperessel szembeni követelése biztosítására. Ellenszolgáltatást a II. rendű alperesnek a felperes a saját előadása szerint sem adott. Az I. rendű alperes és a II. rendű alperes pedig állították, hogy a kötelezettségvállalás ingyenes volt. Ezt

támasztják alá az I. rendű alperes és a néhai II. rendű alperes által megkötött - egyébként érvénytelen - kölcsön- és jelzálogjogot alapító szerződések is, hiszen az ezeket tartalmazó okiratokban kifejezetten szerepel az, hogy a kölcsön összege után a II. rendű alperes ügyleti kamatot nem kötött ki. Ezzel ellentétes adat a perben nem merült fel. Az elsőfokú bíróság nem az ingyenesség vélelméből indult ki, és nem arra tekintettel állapította meg a szerződés ingyenességét, hogy az erre vonatkozó vélelem megdöntése sikertelen volt, hanem egyértelmű ténybeli adatokból következtetett a szerződés ingyenességére. Ezt nem zárja ki az a körülmény sem, hogy 2003. júliusát megelőzően az I. és a II. rendű alperes között már voltak kölcsönügyletek lényegesen apróbb volumenben, ugyanis éppen a felperesnek, és a megbízásából eljáró ügyvédnek az I. rendű alperes által is megerősített tényállításai alapján peradatok merültek fel arra nézve, hogy idővel, éppen a kereset és a viszontkereset tárgyává tett ügyletek létrejötte idejére az I. és a II. rendű alperes személyes kapcsolata szorosabbá vált, a II. rendű alperes részéről érzelmi alapokra is helyeződött. Ez a felperes által állított ténybeli körülmény pedig ugyancsak a II. rendű alperes I. rendű alperesért való helytállási kötelezettsége ingyenességét valószínűsíti.

A fentiek szerint is helyesen megállapított tényekből az elsőfokú bíróság helytálló jogi következtetések levonásával hozta meg érdemben is helyes döntését. Azt a másodfokú bíróság csak abban - a döntés érdemét nem érintő - részében helyesbíti, hogy mellőzi a jelzálogszerződés érvénytelenségének a megállapítását. A jelzálogszerződést ugyanis az elsőfokú bíróság olyan érvénytelenségi ok alapján találta érvénytelennek, amely érvénytelenségi okot a II. rendű alperes megtámadási kifogásként, védekezésének a keretében, ellenkérelmi formában érvényesített. Helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor az érvénytelenségi kifogásra alapított alperesi védekezést megalapozottnak találva az érvénytelennek talált jelzálogszerződésre alapított kereseti kérelmet elutasította. A ténybelileg és jogilag megalapozott ellenkérelem eljárásjogi formája azonban ezen túlmutató jogi rendezést a peres felek egymás közötti jogvitájában nem tesz lehetővé, nem alkalmas ítéleti megállapítás, avagy ítéleti marasztalás elérésére. Ez csak megalapozott kereset vagy megalapozott viszontkereset teljesítésével történhet meg. A másodfokú bíróság által mellőzött megállapítás az alaposnak talált viszontkereset teljesítéséhez sem szükséges. Törlési kereset ugyanis értelemszerűen csak a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelenségének megállapítása esetén vezethet sikerre. Ennek a keresetnek (viszontkeresetnek) azonban csupán jogcíme a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége. Ilyen esetben a jogmegóvást a bejegyzett jog törlése szolgálja, a megállapítási kereset eljárásjogi feltételei sem állnak fenn. Ezért az ítélet rendelkező részében az érvénytelenség megállapításának sincs helye, az csak az indoklásra tartozó kérdés (BDT 2007/1603). Ítéletének indoklásában pedig az elsőfokú bíróság meggyőzően és a másodfokú bíróság által ténybelileg és jogilag helyesnek ítélt módon fejtette ki a per tárgyává tett jelzálogszerződés érvénytelensége mellett szóló érveit.

A másodfokú bíróság által mellőzött ítéleti megállapításnak azonban csak a rendelkező részben nincs helye. Maga a megállapítás és annak indokolásban történő rögzítése helyes és szükséges volt mind a kereset, mind a viszontkereset érdemi elbírálásához is. Az elsőfokú bíróság döntése érdemben helyes, ezért azt a másodfokú bíróság a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban felmerült költségek viselésére a sikertelenül fellebbező felperes köteles a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján. A fellebbezési érték az elsőfokú bíróság által elutasított keresetrész 4.500.000 forintos, valamint a teljesített viszontkereset 9.500.000 forintos együttes értéke alapján 14.000.000 forint. Ennek figyelembevételével kötelezte a bíróság a felperest a III. rendű alperes javára ügyvédi munkadíj megfizetésére, amelynek összegét a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése és 4/A. §-a alapján állapította meg a rendelkező részben írt, ÁFA-t is magában foglaló összegben. Az elsőfokú bíróság a felperes részére személyes költségmentességet engedélyezett, ezért az állam által előlegezett eljárási illeték az állam terhén marad.

Pécs, 2011. május 5.

Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Döme Attila s.k. előadó bíró, Dr. Kutasi Tünde s.k. bíró