

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Szerecz József (felperesi képviselő címe) ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Bihary Ügyvédi Iroda (alperesi képviselő címe; ügyintéző: dr. Bihary Ákos ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2010. február 26. napján meghozott 20.P.22.307/2007/19. szám alatti ítélete ellen a felperes részéről 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 125.000 (százhuszonötezer) forint másodfokú perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében az alperessel kötött kölcsönszerződése és vételi jogot alapító szerződése érvénytelenségére tekintettel elsődlegesen azt kérte, hogy a bíróság rendelkezzen az eredeti állapot helyreállítása körében a vételi jogot alapító szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga visszajegyzéséről. Ezzel egyidejűleg vállalta az alperes részére 11.000.000 forint megfizetését. Másodlagosan a keresete arra irányult, hogy a bíróság kötelezze az alperest 5.000.000 forint megfizetésére.

Tényként adta elő, hogy 2003. augusztus 14-én, illetve 2003. december 17-én szerződést kötött az alperessel, amelyek szerint kölcsönkapott tőle 15.000.000 forintot. Ennek biztosítására a **B..., ... kerület ...** hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon fennálló 200/518 tulajdoni hányadára vételi jogot alapítottak. Az alperes élt a vételi jogával és a földhivatal a tulajdonjogát be is jegyezte. A kölcsönszerződés azonban

színlelt volt, mert 15.000.000 forint helyett ténylegesen csak 11.000.000 forintot kapott kézhez, a fennmaradó 4.000.000 forint a 4,5 hónapra számított kamatot jelentette. Ezt követően még 2.700.000 forint átvételéről írt alá szerződést, azonban csak 1,5 millió forintot kapott. Előadta, hogy a vételi jog tárgyát képező ingatlan értéke lényegesen magasabb, mint a szerződésbe foglalt 17.700.000 forint. Az alperes a szorult helyzetét kihasználva kötötte meg vele ezeket a szerződéseket feltűnő értékkülönbség mellett, ezért a szerződések uzsorásak.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt megállapodások, az abban szereplő pénzüsszegek a valóságnak megfelelőek. 17.700.000 forintot fizetett ki az ingatlan vételára ellenében, a kölcsönszerződésben üzleti kamatot nem kötöttek ki. A felperes egy nagy haszonnal kecsegtető üzleti vállalkozásba kívánta befektetni ezt a pénzt, erre tekintettel az uzsorás jelleg megállapítására nincs mód.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperesnek 650.000 forint + 25 % áfa perköltséget, valamint az államnak 900.000 forint le nem rótt eljárási illetéket.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 523. §-ának (1) bekezdésében, valamint a 375. §-ának (1) bekezdésében foglaltak szerint a kölcsönszerződés és az annak biztosítására kötött opciós jogról szóló szerződés létrejöttét megállapította. Rögzítette, hogy a felperest terhelte a bizonyítás a perbeli szerződések semmissége vonatkozásában, illetve abban a körben, hogy ténylegesen csak 11.000.000 forintot vett át a felperestől. A felek személyes meghallgatása, illetőleg a szerződést készítő és ellenjegyző dr. M. A., dr. B. P. és dr. J. K. tanúvallomása alapján - figyelemmel a tanúk által becsatolt ügyvédi tényvázlatra is - azt állapította meg, hogy a perben az alperesi előadás nyert bizonyítást, mely szerint a szerződések az okiratban foglaltaknak megfelelően jöttek létre és úgy történt a megjelölt összegek átadása is. A felperes nem tudta bizonyítani, hogy csak 11.000.000 forintot vett át, és nem tudta bizonyítani a szerződés uzsorás jellegét sem. Az általa megjelölt tanúk közül H. A. elérhetőségét nem adta meg, továbbá nem tudta megjelölni, hogy idősebb és ifjabb K. I. meghallgatását mely tények vonatkozásában kéri, ezért a tanúk idézésére nem is került sor. Állította, de nem bizonyította, hogy 11.000.000 forintot fizetett be a saját bankszámlájára a szerződés megkötését követően, ezzel szemben az alperes igazolta, hogy a 15.000.000 forint a rendelkezésére állt az adott időpontban. Nem nyert bizonyítást a felperes részéről a feltűnő értékaránytalanság sem figyelemmel arra is, hogy a vételárat a felek utóbb 2.700.000 forinttal megemelték. Az elsőfokú bíróság utalt rá, hogy nincs adat arra, hogy a felperes jogorvoslattal élt volna az alperesi tulajdonjog bejegyzése ellen. Az egy éves megtámadási határidőn belül a szerződéseket nem támadta meg, csak az alperes által indított kiürítési perben hivatkozott először arra, hogy a szerződések érvénytelenek. Az uzsorára való hivatkozás körében rögzítette még az elsőfokú bíróság azt is, hogy üzleti célra adott kölcsönről volt szó, ezért sincs lehetőség az uzsorás jelleg megállapítására.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte annak megváltoztatását és a keresete szerinti határozat meghozatalát.

Hivatkozott arra, hogy a felek egyező előadása szerint együtt kívántak üzleti vállalkozást létrehozni egy külföldön történő befektetés céljából. A felperes által átadott, kölcsönszerződéssel leplezett pénzösszeg nem az ingatlan adásvételére, hanem a leendő közösen bonyolítandó üzlet pénzügyi fedezetéül szolgált, emiatt a szerződés színlelt és semmis. Utalt arra is, hogy egyoldalúan és indokolatlanul hátrányos jogosultságok és kötelezettségek kerültek kikötésre a szerződésekben. Az elsőfokú bíróság a közös üzleti vállalkozást nem minősítette, nem vette figyelembe a semmisség és a tisztességtelen szerződés létrejöttének vizsgálata során. A felperes házának a megterhelése is a színlelt szerződésből fakadt. Azt a célt szolgált, hogy az alperesnek az üzletben történő pénzügyi hozzájárulását biztosítsa, ezért érvénytelen.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és perköltségének a megállapítását kérte. Álláspontja szerint a felperes fellebbezésében a Pp. 235. §-ának (1) bekezdésében foglaltak miatt új tényre nem hivatkozhat.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes egészében vizsgálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azt az ítéltábla csak a feltehető elírásra tekintettel pontosítja annyiban, hogy a 2003. augusztus 14-én megkötött kölcsönszerződés 1.3 pontja szerint az alperes nem 2003. augusztus 1-ig, hanem augusztus 31-ig vállalta további 900.000 forint kölcsön megfizetését. Ezen kívül az indokolás harmadik bekezdésében foglaltakkal szemben 2003. augusztus 26-án kelt az az átvételi elismervény, amelyben a felperes összesen 14.650.000 forint kölcsön felvételét ismerte el.

Az így pontosított tényállás alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével és annak jogi indokolásával is egyetért, azt csak a fellebbezésre tekintettel egészíti ki az alábbiak szerint.

A kereset a szerződések érvénytelenségére tekintettel a Ptk. 237. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján vagylagosan az eredeti állapot helyreállítására vagy az érvényessé nyilvánítására irányult. A felperes követelése ténybeli alapjaként azt adta elő, hogy a kölcsönszerződés színlelt, mert a kölcsön 11.000.000 forint, ennek kamata pedig 4.000.000 forint volt, az ezen tartalommal létrejött leplezett szerződés pedig uzsorás. Hasonlóképpen uzsorás a vételi jogot alapító szerződés is, mert az okiratokban feltüntetett összegeket nem kapta meg, a tényleges vételár így jóval kisebb az ingatlan valós forgalmi értékénél, és a vételárat az alperes a szorult helyzetét kihasználva kötötte ki.

A felperes ugyanakkor a 19. sz. jegyzőkönyvben maga nyilatkozott úgy, hogy 16-17.000.000 forintért már az alperesé lehet az ingatlan, amiből az következik, hogy

ezt tekinti az ingatlan tényleges forgalmi értékének. A csatolt okiratokból viszont az következik, hogy ilyen összeg a felperes részére átadásra került. A 2003. augusztus 14-i okirat szerint 14.100.000 forint, az augusztus 26-i elismervény szerint 550.000 forint, a 2003. augusztus 27-ei elismervény szerint pedig 350.000 forint kölcsön átvételére került sor. A 2003. december 15-ei okirat további 1.900.000 forint átvételét igazolja. Mindez együttesen 16.900.000 forint, amely eléri a felperes által is reálisnak tartott forgalmi értéket.

A felperes azt állította, hogy ténylegesen ennél kevesebb összeget kapott kézhez, így a kölcsönszerződés megkötésekor 14.100.000 forint helyett csak 11.000.000 forintot vett át. A 17. ssz. jegyzőkönyvben azonban elismerte, hogy több alkalommal fizetett még a részére az alperes: így kapott 900.000 forintot is, a 13. ssz. jegyzőkönyvben pedig elismerte még további 1.500.000 forint átvételét. Mindezek alapján összesen 13.400.000 forint került kifizetésre a felperes saját elismerése szerint. A Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt szerződéssel és az egyszerű okiratba foglalt átvételi elismervényekkel szemben ezen összegen felül további kifizetések nem történtek a részére. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a bizonyítékok mérlegelése alapján, hogy a felperes ezt az állítását nem tudta bizonyítani, ahogy nem tudta bizonyítani azt sem, hogy az alperes a szorult helyzetét kihasználva kötötte meg a szerződéseket. Ebben a körben az ítélet tábla a Pp. 254. §-ának (3) bekezdése alapján csak utal az elsőfokú bíróság helyes indoklására.

A fellebbezésben foglaltakra tekintettel megjegyzi még azt is, hogy miután a felek közötti megállapodások érvénytelensége nem nyert bizonyítást, abból kell kiindulni, hogy az ingatlan vételárát a felek 17.700.000 forintra, vagyis a felperes által reálisnak tartott forgalmi értékre felemelték, amiből az következik, hogy az elszámolás megtörtént közöttük. Ebből következően nem igazolt az a felperesi állítás, hogy egyoldalúan és indokolatlanul hátrányos helyzetbe került a szerződések megkötésekor, és az sem, hogy a szerződések esetleg jóerkölcsbe ütközés miatt lennének érvénytelenek.

A fellebbezésben a felperes arra is hivatkozott, hogy nem kölcsön, hanem egy közös üzlet megvalósítása céljából megkötött szerződés jött létre közöttük. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat helyesen mérlegelve állapította meg, hogy a Ptk. 523. §-ának (1) bekezdése szerinti kölcsönszerződés megkötésére került sor. A felperes az ellene ingatlan kiürítése iránt indult perben a 3. sorszámú, kézzel írt beadványában ennek létrejöttét maga is elismerte azzal, hogy ennek fedezetére alapították a vételi jogot. A jelen perben is mindvégig kölcsönszerződés semmisségére hivatkozott, más jellegű megállapodás fel sem merült az előadásaiban. A szerződéskötés célja, rejtett indoka - tehát az, hogy a felek ténylegesen milyen megfontolásból állapodtak meg egymással - a szerződés érvényessége szempontjából közömbös (Ptk. 207. § (5) bekezdés).

Utal az ítéltábla arra is, hogy a kiürítési perben a felperes még érvényesnek ismerte el a kölcsönszerződést, csak szerződésszegésre hivatkozott, a viszontkeresetében is azt állította, hogy a kölcsönből 10.000.000 forintot visszafizetett. Később azt adta elő, hogy kényszer és fenyegetés miatt nem fizetett, és csak a 2007. augusztus 30-ai keresetpontosításában hivatkozott először arra, hogy a szerződés uzsorás, és a kölcsönt azért nem fizette vissza, mert a pénzt ellopták tőle. A peres eljárások során tehát a felperes olyan ellentmondó nyilatkozatokat tett, amelyeket a bizonyítékként rendelkezésre álló okiratokkal szemben nem lehetett elfogadni a tényállás alapjaként.

Mindezek alapján az ítéltábla a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése szerint az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

A Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest a másodfokú perköltség viselésére. Ennek körében a felperes az államnak köteles megfizetni az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000 forint fellebbezési illetéket, továbbá az alperesnek a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5)-(6) bekezdése alapján mérsékelt összegben megállapított ügyvédi munkadíjból álló perköltséget. Az ügyvédi munkadíj megállapításánál az ítéltábla arra volt figyelemmel, hogy a másodfokú eljárásnak kisebb a munkaigénye, jelen esetben is csak egy tárgyalás megtartására került sor, az alperes írásbeli ellenkérelmet nem terjesztett elő és az ügy bonyolultsága sem indokolta magasabb összeg megítélését.

Budapest, 2010. szeptember 15.

. Szabó Klára s.k.
a tanács elnöke

. Sándor Ottó s.k.. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: