

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítéltábla dr. Károlyi Attila ügyvéd által képviselt **I.r., II.r., III.r. felpereseknek** dr. Takács Zoltán ügyvéd által képviselt **I.r. II.r alperesek** ellen **adásvételi szerződés érvénytelensége** iránt indított perében, a Zala Megyei Bíróság 2010. május 3. napján kelt 5.P.21.423/2009/15. számú ítéletével szemben az I-III.r. felperesek által 16. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az alpereseknek 15 napon belül fejenként 90.000.-(Kilencvenezer) forint másodfokú perköltséget, az államnak az illetékügyben eljáró hatóság felhívására 360.000.-(Háromszázhatvanezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

A felperesek keresetükben annak megállapítását kérték, hogy az I. r. felperes és az I. r. alperes között létrejött ingatlan adásvételi szerződés színleltségre figyelemmel semmis, az a II. és III. r. felperesek, valamint a II. r. alperes közötti - valójában uzsorás - kölcsönszerződést leplez. A perbeli ingatlan csupán a kölcsön biztosítékaul szolgált.

Kérték az eredeti állapot helyreállítását akként, hogy az ingatlan az I. r. felperes tulajdonába kerüljön vissza, ugyanakkor az alperesek részére ellenérték az időközbeni kifizetések miatt nem jár.

Másodlagosan feltűnő értékaránytalanságra alapítva támadták az adásvételi szerződést.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Tagadták a kölcsönszerződés létrejöttét, állították, hogy a vételár reális volt.

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a keresetet elutasította, kötelezte a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I-II. r. alperes részére személyenként 180.000-180.000.-Ft perköltséget, és ugyancsak egyetemlegesen fizessenek meg az államnak 360.000.-Ft feljegyzett kereseti illetéket.

Határozata indokolásában megállapította, hogy az I. r. felperes tulajdonát képezte a **helység 1-i ...1.** hrsz.-ú zártkerti ingatlan, melyen a II. r. felperes jogelődje és a III. r. felperes (az I. r. felperes veje és lánya) beruházásában gazdasági lakóépület épült. Az ingatlant vételi jog terhelte. A II. r. felperes jogelődje és a III. r. felperes építési vállalkozóként tevékenykedtek, számtalan adósságuk volt. Ezek kifizetését újabb kölcsön felvételével, illetve meglévő magánvagyonuk értékesítésével kívánták megoldani.

2005. május 30-án az I. r. felperes a képviselőjében eljáró III. r. felperes, mint eladó, valamint az I. r. alperes, mint vevő adásvételi szerződést kötöttek 6 millió forint vételár mellett. A szerződésben a felépítmény készültségi fokát 35 %-nak fogadták el. Az okirat szerint a vevő 5.700.000.-Ft-ot a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett, míg a fennmaradó 300.000.-Ft-ot 2005. december 5-ig vállalta megfizetni. Az 5.700.000.-Ft-ot az ügyvéd jelenlétében adta át az I. r. alperes, a pénzt a III. r. felperes megszámlolta. A szerződéskötés helyszínén a vételi jog jogosultja, továbbá **"B"** vállalkozó felé összesen 5.200.000.-Ft tartozás került kifizetésre a felperesek által.

Miután a szerződés nem volt alkalmas a tulajdonjog átvezetésére, a földhivatal hiánypótlást rendelt el, ennek keretében 2005. október 14-én egy ügyvédi irodában az I. r. alperes és a III. r. felperes, mint I. r. felperes képviselője újból aláírták a szerződést.

Az I. r. alperes a felperesek részére 2005. november végén fizette meg a 300.000.-Ft vételár hátralékot, az I. r. felperes képviselőjében eljáró III. r. felperes ezt egy 2005. december 1-jére dátumozott írásbeli nyilatkozattal kinyilvánította, és hozzájárult a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez.

A megyei bíróság ítélete jogi indokolásában kiemelte, hogy mind az adásvételi szerződés színleltségének, mind a kölcsönszerződés létrejöttének, és tartalmi elemeinek (uzsorás jellegének) bizonyítása a felpereseket terhelte. A felperesek azonban a kölcsönadott összeg nagysága, a kezdő időpontja, a futamidő vonatkozásában maguk is eltérő előadást tettek, és saját előadásukon kívül más bizonyítást felajánlani nem tudtak.

"A" okiratot szerkesztő ügyvéd, és **"B"** tanúvallomása a szerződéskötés körülményeit illetően nem igazolta a felperesek állításait, **"C"** és **"D"** tanúk pedig csupán utólag, a felperesektől értesültek a történetekről, így vallomásuk nem volt elegendő annak bizonyítására, hogy a felek között ténylegesen kölcsönszerződés jött létre.

Az adásvételi szerződés és annak földhivatalhoz való benyújtása, továbbá a felperesek bejegyzést engedő nyilatkozata a felek közötti adásvételre irányuló szándékot támasztja alá, és az I. r. alperes igazolni tudta a vételár kifizetését, és ennek forrásait.

A feltűnő értékaránytalanságra alapított kereset tekintetében a bíróság rámutatott, hogy az aggálytalan szakértői vélemény szerint a szerződéskötéskor az akkori készültségi fok értékelésével 7.700.000.-Ft-ban határozható meg az ingatlan forgalmi értéke, amely a szerződésben kikötött 6 millió forint vételárhoz képest nem felel meg feltűnően nagy értékkülönbségnek. Emellett értékelte azt is, hogy a felpereseknek a tartozások miatt sürgős volt a vétel lebonyolítása. A vételárban a felek szabadon állapodnak meg, a bíróság csak

kirívó esetben avatkozhat bele a felek kölcsönös és szabadon kinyilvánítható szerződéses akaratába, ez a feltárt értékkülönbség pedig ilyen beavatkozást nem tesz lehetővé.

A felperesek fellebbezésükben kérték, hogy az ítélet az elsőfokú ítéletet változtassa meg, kereseti kérelmüknek adjon helyt. Állapítsa meg, hogy az adásvételi szerződés színlelt, tehát semmis, kölcsönszerződést leplez, a kölcsönszerződés pedig uzsorás jellege miatt semmis. Az eredeti állapot helyreállítása körében rendelkezék a bíróság az I. r. felperes tulajdonjogának bejegyzéséről. Amennyiben az elsődleges keresetnek a bíróság nem adna helyt, úgy a szerződést feltűnő értékaránytalanság címén nyilvánítsa érvénytelennek.

Fenntartották azon álláspontjukat, hogy a II. r. alperessel akként állapodtak meg, hogy az általa a III. r. felperesnek és a II.r. felperes jogelődjének folyósított kölcsön biztosítékát képezi az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan.

Álláspontjuk szerint a perben bizonyították, hogy nem adásvételi, hanem kölcsönszerződést kötöttek, a kölcsön 5 millió forint volt, 10 %-os kamat megfizetése került kikötésre. "D" tanú megerősítette, hogy a II. r. alperes pénzkölcsönzésből élő személy. Az I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzését engedélyező nyilatkozatot a III. r. felperes már korábban aláírta, a feltüntetett keltezés szerinti időben a felperesek részéről senki nem volt jelen az ügyvéd irodájában, és nem is került sor a hátralékos vételár átvételére.

Megítélése szerint az I. r. alperes hozzátartozóinak vallomása nem lehet alkalmas arra, hogy a vételár kifizetéséhez szükséges pénzforrások meglétét igazolja. Az I. r. alperes nem rendelkezett az ingatlan vételárához szükséges pénzüsszeggel.

A fellebbezés kitért arra is, hogy a szerződés aláírását követően a felperesek még birtokban voltak, és a felépítményen jelentős beruházásokat hajtottak végre.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés az alábbiak szerint nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetének elbírálásához szükséges körben lefolytatta a bizonyítási eljárást, a peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg, keresetet elutasító döntésével és annak indokaival az ítélet az egyetért, a fellebbezésre figyelemmel csupán az alábbiakat emeli ki.

A Pp.164. § (1) és a Pp. 3. § (3) bekezdése értelmében a felpereseknek kellett bizonyítaniuk a kereseti követelésük alapjául hivatkozott tényállításaikat, azaz hogy a perben támadott adásvételi szerződés valójában a II.r. felperes jogelődje és a III. r. felperes, mint kölcsönvevők, valamint a II. r. alperes, mint kölcsönadó közötti kölcsönszerződést leplezett, a kölcsönszerződés pedig uzsorás jellegéből kifolyólag semmis, másodlagosan pedig, hogy az adásvételi szerződés a feltűnő értékkülönbségre figyelemmel érvénytelen. Ezen állításaik bizonyításának sikertelensége a felpereseket terhelte.

A bizonyítandó tényekről, a bizonyítási teherről és a bizonyítás sikertelenségének jogkövetkezményeiről az elsőfokú bíróság a felpereseket megfelelően tájékoztatta (5.P.21.007/2006/14., 5.P.20.449/2009/3., 5.P.21.423/2009/2. számú jegyzőkönyvek). Az ennek megfelelően előterjesztett bizonyítási indítványok maradéktalan teljesítésével az elsőfokú bíróság lefolytatta a bizonyítást, és a bizonyítékok helyes mérlegelésével foglalt

állást akként, hogy a felperesek a bizonyítási kötelezettségüknek nem tettek eleget. A fellebbezésben hivatkozott tanú, "D" vallomása az állításaik alátámasztására önmagában nem elegendő, az a körülmény, hogy a tanú tudomása szerint a II. r. alperes pénzkölcsönzésből élő személy, a per tárgyát képező ügylet konkrét tartalmával kapcsolatosan nem alkalmas a teljes bizonyító erejű magánokirat által tanúsított szerződéskötési akarattal szembeni bizonyításra. Mindemellett helyesen értékelte az elsőfokú bíróság, hogy a tanú az előadott körülményekről csupán utólag, a felperesek nyilatkozataiból értesült. Okszerűen értékelte az elsőfokú bíróság az ítéletében részletesen számbavett egyéb tanúvallomásokat, és az általuk megerősített azon körülményeket, melyek az okiratban foglaltaknak megfelelő szerződés létrejöttét erősítették meg: a vételár teljes kifizetése megtörtént, már a 2005. május 30-i szerződés benyújtásra került a földhivatalhoz, a hiányainak pótlása körében szükséges újabb okiratokat az I. r. felperes nevében eljáró képviselője ismételten aláírta, az I. r. alperes igazolta, hogy a vételár kifizetéséhez szükséges forrásai rendelkezésre álltak.

A fentiekén túl az ítéletábra utal arra is, hogy a felpereseknek keresetük megalapozottságához - ahogy arra az elsőfokú bíróság is rámutatott - nem csupán azt kellett volna bizonyítaniuk, hogy a II. r. alperes és a felperesek között kölcsönszerződés is létrejött. Ez ugyanis a perben támadott adásvételi szerződés semmiségének megállapításához nem lett volna elegendő, hiszen sem jogszabályi rendelkezésbe, sem a jóerkölcsbe nem ütközik önmagában az, ha egy kölcsönszerződés biztosítékaul akár a kölcsönvevő, akár harmadik személy ingatlana tekintetében biztosítéki célú adásvételi szerződést kötnek a felek. Amennyiben a felek szándéka a biztosítéki célú adásvételi szerződéssel arra irányul, hogy a kölcsöntartozás megfizetésének elmulasztása esetére az ingatlan tulajdonjoga a kölcsönadóra kerül átruházásra és a kölcsönösszeg vételárként való elszámolása az ingatlan forgalmi értékére figyelemmel történik, a szerződés nem semmis.

A jelen perben a felperesek azonban sem a kölcsönszerződés tényleges létrejöttét, sem azon állításukat nem tudták igazolni, hogy az alperesek részére az állított kölcsönügylet tekintetében jelentős összegű részteljesítéseket eszközöltek, amely azonban az ingatlan vételárának meghatározásakor nem került elszámolásra.

A beszerzett aggálytalan szakértői vélemény megfelelő értékelésével és a Ptk.201. § (2) bekezdésének, valamint a Legfelsőbb Bíróság PK.267. számú kollégiumi állásfoglalásának megfelelő alkalmazásával állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a feltűnő értékkülönbségre alapított felperesi kereset megalapozatlan. A szerződéskötés körülményei, a II. r. felperes jogelődjének és a III. r. felperesnek fennálló tartozásai, a mielőbbi kiegyenlítésére irányuló szándékuk és a forgalmi értékviszonyok mellett a szerződéses vételár és a szakvéleményben meghatározott forgalmi érték közötti különbség nem alapozza meg a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnően nagy értékkülönbsége jogcímén való megtámadást.

A fentebb kifejtettekre figyelemmel az ítéletábra a megyei bíróság ítéletét a Pp.253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, az eredménytelenül fellebbező felpereseket pedig a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a feljegyzett kereseti illeték állam javára, míg a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. § (5) bekezdése szerint az elsőfokú bíróság által

megállapított összeg hozzávetőleg felét kitevő - áfát is tartalmazó - ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség alperesek javára való megfizetésére.

Győr, 2011. május 2. napján

Dr. Világi Erzsébet sk.	Dr. Maurer Ádám sk.	Dr. Menyhárdné dr. Sarmon Hedvig sk
a tanács elnöke	előadó bíró	bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó: