

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.498/2007/3. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Marjay Zsolt ügyvéd (Nyíregyháza, Szent István u. 3. fsz. 3.) által képviselt felperes neve lakos felperesnek, az előbb a Dr. Villás Ügyvédi Iroda, majd Dr. Fazekas János ügyvéd (Nyíregyháza, Országzászló tér 7. I/12.) által képviselt alperes neve ... lakos alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 03. P. 21 075/2006/40. számú ítélete ellen a felperes által 42. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 360 000 (Háromszázhatvanezer) forint, általános forgalmi adót is tartalmazó fellebbezési eljárási költséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 900 000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

2004. június 3-án a peres felek adásvételi szerződést kötöttek. E szerint a felperes a tulajdonában lévő ... alatti ingatlant 20 millió Ft vételárért elidegenítette az alperes részére, aki a vételárból a szerződéskötés napján 8 millió Ft-ot, másnap 12 millió Ft-ot egyenlített ki. Az okiratban rögzítették, hogy a vételár hiánytalan felvételét az eladó a szerződés aláírásával elismeri és nyugtatja. Megállapították a szerződés 4. pontjában, hogy a kifizetett vételárból az eladó kiegyenlíti 1 785 000 Ft összegű tartozását D. E.-nek, aki a szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy e követelés biztosítására az ingatlanra bejegyzett jelzálogjogot onnan töröljék. Megegyeztek abban is a felek, hogy az ingatlan

birtokba vételére legkésőbb 2004. december 10-ig kerül sor. A szerződést Dr. ... ügyvéd készítette és ellenjegyezte, rajta kívül a peres felek és D. E. is aláírták az okiratot.

Ugyanezen a napon kelt egy visszavásárlási megállapodásnak címzett okirat, melyet a peres felek írtak alá. Ebben rögzítették, hogy 2004. június 3-án egymással adásvételi szerződést kötöttek a ... alatt található ingatlanra, melyre a felperes részére az alperes visszavásárlási jogot biztosít 2004. december 3-ig. A visszavásárlási árat 12 800 000 Ft-ban határozták meg.

2004. június 4-én Dr. ... közjegyző közjegyzői okiratba foglalta a felperes kötelezettséget vállaló birtokba adási nyilatkozatát, amelyben kijelentette, hogy a ... alatti ingatlanát eladta 20 millió Ft vételárért az alperesnek, s e vételárat a szerződés megkötésével egyidejűleg a vevő megfizette részére. Megállapodtak abban is, hogy az ingatlan birtokba adására 2004. december 10-ig kerül sor. Vállalta a nyilatkozattevő, hogy ha e kötelezettségének nem tesz eleget, naponta 30 000 Ft kötbért fizet a vevő részére.

2004. június 16-án az ingatlan-nyilvántartásban az alperes tulajdonjogát a perbeli ingatlanra bejegyezték, egyszersmind a D. E. javára bejegyzett jelzálogjogot törölte a földhivatal.

2004. július 1-én kelt átvételi elismervény szerint az adásvételi szerződést készítő ügyvéd meghatalmazottja átvett a felperestől 800 000 Ft-ot az alperessel kötött adásvételi szerződés kapcsán.

A perbeli ingatlant a felperes 2004. december 9-én adta át az alperesnek. Az átadás-átvételtől jegyzőkönyvet készítettek, melyet mindketten aláírtak, rögzítették, hogy az ingatlan vételárát, 20 millió Ft-ot a vevő az eladónak hiánytalanul megfizette, így annak semmilyen követelése nincs.

A felperes keresetében azt adta elő, hogy 2004. június 3-án kölcsönszerződést kötött az alperessel, melyről Dr. ... ügyvéd okiratot is készített. A ténylegesen kölcsönadott összeg 8 millió Ft volt, amelyet 6 hónapi időtartamra, 10 %-os kamatra kapott, ám a szerződés 12 800 000 Ft átadásáról szólt. A kölcsön folyósításának feltétele volt, hogy annak biztosítására adásvételi szerződést kössenek, de ezt megelőzően elkészült a visszavásárlási megállapodás is, amelyben feltüntetett visszavásárlási összeg és határidő a kölcsönösszeggel és annak visszafizetési határidejével egyezik meg. A közjegyző előtt tett nyilatkozatához az alperes ragaszkodott, ennek hiányában a kölcsön folyósítására nem került volna sor. Az alperestől összesen 8 millió Ft-ot kapott, mely után három, vagy négy alkalommal fizetett részére egyenként 800 000 Ft-ot kamat címén, erről szól a július 1-i keltezésű okirat is. A kölcsönt egy üzleti vállalkozás érdekében kérte az alperestől, aki kihasználta szorult anyagi helyzetét, olyan feltételeket szabott, melyek egy része lehetetlen volt, más része aránytalan. Kérte ezért, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a közöttük létrejött kölcsönszerződés a kikötött havi 10 %-os mértékű kamat miatt uzsorás, így semmis. Az eredeti állapot helyreállítása körében elismerte, hogy 8 millió Ft tartozása áll fenn az alperes felé, mely után vállalta a törvényes mértékű kamat megfizetését is, ám e tartozásába kérte beszámítani az általa kifizetett 3 200 000 Ft-ot, kártérítésként

lakáshasználat címén 2 880 000 Ft-ot. Kérte az adásvételi és visszavásárlási szerződések semmisségének megállapítását, azok színlelt volta miatt, mert ezek ténylegesen a létrejött kölcsönszerződést leplezték. Az eredeti állapot helyreállítása körében a perbeli ingatlanra kérte tulajdonjoga visszajegyzését.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Nem vitatta, hogy a felperes eredetileg kölcsönt akart kérni, melynek biztosítékeként felajánlotta ingatlanát, azonban közöttük megállapodás nem jött létre, kölcsönszerződést nem kötöttek. Létrejött viszont az adásvételi szerződés, s az abban rögzített vételárat ő maradéktalanul megfizette az eladó részére, aki az ingatlant birtokába is bocsátotta december 9-én. A felperes egyetlen alkalommal fizetett 800 000 Ft-ot, a megegyezésük értelmében az ingatlan felújításához való hozzájárulás címén. A visszavásárlási szerződést az adásvételi szerződés megkötése előtt írták alá, az nem a végleges szerződési akaratukat tükrözi.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy az alperesnek fizessen meg 720 000 Ft perköltséget és az államnak térítsen meg 900 000 Ft illetéket. A határozata indokolásában kifejtette, hogy a peres felek között valóban szó volt kölcsönszerződésről, erre azonban nem került sor, az alperes ugyanis nem látta megfelelően biztosítottnak a visszafizetést, ehelyett a felek érvényes adásvételi szerződést kötöttek, melynek okiratban rögzített tartalma megfelelt szerződési akaratuknak. A vételárat a vevő kifizette. A felperes a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján őt terhelő bizonyítási kötelezettség ellenére nem bizonyította, hogy kölcsönszerződés jött volna létre közöttük, és az uzsorás lett volna, s nem bizonyította azt sem, hogy az adásvételi szerződés kölcsönszerződést leplező, színlelt szerződés lenne. Kiemelt jelentőséget tulajdonított annak, hogy a felperes a közte és házastársa között folyamatban volt vagyonközösség megszüntetése iránti perben elismerte az ingatlan 20 millió Ft vételárért történő eladását és a vételár felvételét. Rámutatott, hogy a felperes nem igazolta azt sem, hogy a helyzetének kihasználásával kötött volna ki aránytalan előnyt a szerződésben az alperes. Az ingatlan valós értéke a vagyonközösségi perben beszerzett szakértői vélemény szerint 20 millió Ft volt. Alaptalannak ítélte a használati díj iránti igényt is, tekintettel arra, hogy az alperes érvényes szerződés alapján tulajdonosként használja a perbeli ingatlant. Nem adott helyt a felperes tanúbizonyítási indítványának sem, azzal az indokkal, hogy a meghallgatni kért tanúk a ténylegesen történekről csak hallomásból szerezhettek ismereteket.

Az ítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben kérte annak megváltoztatását, keresetének megfelelő határozat hozatalát, másodsorban indítványozta hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új határozat hozatalára utasítását az ítélet megalapozatlansága miatt. Előadta, hogy a vagyonközösségi perben az adásvételi szerződés megkötésére, a vételár felvételére vonatkozó nyilatkozatát jogi képviselőjének - a szerződést is készítő ügyvédnek - a tanácsára tette, mert nem akarta, hogy kiderüljön, hogy valójában kölcsönszerződést kötött az alperessel. Hangsúlyozta, hogy az alperestől csak 8 millió Ft-ot kapott, amelyből - ahogyan azt az elsőfokú eljárás során is hangoztatta, - 5 millió Ft-ot a bankban elhelyezett, erre vonatkozóan a fellebbezéséhez csatolta a pénzintézet igazolását. Kifogásolta, hogy az ítélet, bár megállapítja, hogy 20 millió Ft-ot vett fel, nem fejt ki, hogy a fennmaradó vételárat hová tette, mire használta. Kiemelte,

hogy a megyei bíróság által az ítéletben rögzített tényállás több ellentmondást tartalmaz, s nem minden körülményre ad magyarázatot, így arra sem, hogy a visszavásárlási szerződésben miért 12 800 000 Ft szerepel, holott az adásvételi szerződés 20 millió Ft-os vételárról szól, s nem mérlegelte a megyei bíróság azt sem, hogy a visszavásárlás végső határideje, az ingatlan birtokba adásának időpontja, s a kölcsön visszafizetési határideje egyezik. Álláspontja szerint a nyilatkozatai zárt láncolatot képeznek, logikusak, előadása következetes, szemben az alperes állításaival.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

Az ítélet tábla a fellebbezést nem találta alaposnak.

Kétségtelen, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában a felek kölcsönszerződés kötési szándékával kapcsolatban vannak ellentmondó, következetlen megállapítások, azonban a per elbírálása szempontjából releváns tényállást a megyei bíróság alapvetően helyesen állapította meg.

Azt a bizonyítékok Pp. 206. §-a szerinti mérlegelése eredményeként tényszerűen nem lehet megállapítani, hogy a peres felek között kölcsönszerződés létrejött volna, vagy egy ilyen létrejött kölcsönszerződést közös megegyezéssel megszüntettek volna. Nem vitás, - ezt az alperes is elismerte -, hogy a felperesnek kölcsönre volt szüksége, s kezdetekben a felek erről is tárgyaltak. Az alperes megfelelő biztosítékot kért volna, s e célra a felperes a perbeli ingatlanát ajánlotta fel. Egyező előadásuk szerint ennek kapcsán az adásvételi szerződés elészülte előtt Dr. ... megszövegezte a visszavásárlási megállapodásnak címzett okiratot, ám miután az alperes nem látta kellően biztosítottnak a kölcsön visszafizetését, s maga a felek tárgyalását figyelemmel kísérő ügyvéd sem tartotta kielégítőnek a biztosítékot, a megszerkesztett okiratot már alá sem írta, s ellenjegyzésével sem látta el. Ezt követően a felek tovább tárgyaltak, és megegyeztek az adásvételi szerződés megkötéséről, melyet az ügyvéd okiratba foglalt, s annak tartalma fogamatba is ment. Ez az adásvételi szerződés az utolsó szerződés, amely a peres felek között készült, s a jogviszonyukat ez rendezi. A visszavásárlási megállapodás feltételez egy adásvételi szerződést az okirat 1. pontja értelmében, ilyen 12 800 000 Ft-os vételárat tartalmazó adásvételi szerződés azonban a felek között nem vitásan nem jött létre. A felperes nyilvánvalóan azt szerette volna elérni, hogy 8 millió Ft-ot kap kölcsön az alperestől, melyet akár havi 10 %-os kamat vállalásával fizet vissza részére. Így feltételezhetően a visszavásárlási megállapodásban rögzített összeg ehhez az elképzeléshez kapcsolódik, ám a felperes elképzelése szerinti tartalommal végül is sem kölcsönszerződés, sem adásvételi szerződést nem kötöttek. Ami kétség kívül megállapítható, az az, hogy a peres felek teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adásvételi szerződést kötöttek.

Mivel kölcsönszerződés közöttük nem jött létre, értelemszerűen az uzorás sem lehet. Csupán megjegyzi az ítélet tábla, hogy a bírói gyakorlat értelmében ha a fél azért kíván sürgősen kölcsönt felvenni, mert azt nagy haszonnal kecsegtető üzleti vállalkozásba akarja befektetni, a hitelező által ennek ismeretében kikötött feltűnően aránytalannak minősülő üzleti kamat ténye a szerződést nem teszi uzorássá.

Semmi nem utal arra, hogy a felek adásvételi szerződése színlelt lenne. A felperes eredeti elképzelésének megfelelően kölcsönszerződés közöttük nem jött létre, annak feltételeiben nem tudtak megállapodni, ezt követően az alperes indítványának megfelelően adásvételi szerződést kötöttek. Azt, hogy az alperes szándéka erre irányult, ő végig következetesen hangsúlyozta. A felperes nem csak az elsőfokú bíróság által kiemelt vagyonközösségi perben ismerte el az adásvételi szerződés megkötésének, s a 20 millió Ft-os vételár felvételének tényét, hanem e perben is adásvételi szerződésről, vételárról tett nyilatkozatot. A 18. sorszámú jegyzőkönyv tanúsága szerint dr. ... tanúvallomását követően, azzal egyetértve azt az észrevételt tette, hogy „a teljes vételár teljesítés az ügyvéd irodájában történt”. A 2004. december 9-i keltezésű birtokba adási okiratban is az ingatlan eladását, a 20 millió Ft-os vételár felvételét ismerte el. Ezek után azt sem lehet megállapítani, hogy a felperes oldalán színlelt lett volna az adásvételi szerződéskötési szándék. Az egyik szerződő fél színlelési szándéka egyébként sem tenné színleltté a szerződést, annak megállapításához arra lenne szükség, hogy mindegyik szerződő fél akarata más szerződés létrehozására irányuljon.

Mivel sem a szerződés uzsorás jellege, sem színlelt volta nem állapítható meg, így az ezekhez kapcsolódó kereseti kérelmek nyilvánvalóan alaptalanok.

Nem teszi megalapozatlanná a megyei bíróság ítéletét az, hogy nem adott helyt a felperes tanúbizonyítási indítványának. A peres felek szerződéskötésekor jelenlévő személyeket az elsőfokú bíróság meghallgatta, nem vitásan rajtuk kívül mások nem voltak ott, így a meghallgatni kért tanúk ismereteiket csak hallomásból, a felperestől szerezhették, így esetleges tanúvallomásuk nem lehet alkalmas a meghallgatott tanúk vallomására alapított tényállástól eltérő tényállás megállapítására.

Nem érthető a fellebbezés azon érvelése, hogy a vagyonközösségi perben tett nyilatkozatát Dr. ... ügyvéd tanácsára tette a felperes. Nincs ésszerű magyarázat arra, hogy miért állott volna érdekében eltitkolni az állítása szerinti 8 millió Ft kölcsön felvételét, szemben az előadott 20 millió Ft vételár felvételével, ugyanis ha ezt a házastársa felé fennálló elszámolási kötelezettség motiválta volna, lényegesen nehezebb 20 millió Ft hovafordításáról számot adni, mint 8 millió Ft felhasználásáról, ám ilyen elszámolási kötelezettség, tekintettel az ingatlan különvagyoni jellegére, nem terhelte. A fellebbezés mellékleteként becsatolt igazolás valóban 5 millió Ft pénzügyintézetnél történő elhelyezéséről szól, ám ez az okirat nem bizonyítja, hogy a felperes nem 20 millió Ft-ot vett át az alperestől, arra pedig nem a bírósági ítéletnek kell magyarázatot adnia, hogy a fennmaradó összeget mire használta fel annak átvevője.

Alaptalanul hivatkozik a felperes arra is, hogy a 800 000 Ft átadásáról szóló okirat azt igazolja, hogy ezt az összeget ő kamat címén fizette meg. A személyes meghallgatása során (18. sorszámú jegyzőkönyv) úgy nyilatkozott, hogy a 800 000 Ft „túlmegy a szerződés keretein”. Ezt nyilvánvalóan nem érthette a felperes a kölcsönszerződésre, hiszen annak általa állított kereteibe beletartozna a 800 000 Ft kamat megfizetése, ezzel szemben ha az adásvételi szerződést értette ez alatt, akkor az inkább az alperes

magyarázatát támasztja alá, mely szerint ez az összeg az általa megvásárolt ingatlan felújításához kapcsolódóan lett megfizetve. Ezt igazolja egyébként az okirat szövegezése is.

Mindezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes javára fellebbezési eljárási költség megtérítésére, e címen az alperes képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján állapított meg.

Az ügy tárgyi illeték-feljegyzési jogos volta folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a felperes köteles az államnak megtéríteni a 6/1986.(VI. 26.) IM. rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján.

D e b r e c e n, 2007. november hó 16.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán sk. előadó bíró, Szabóné dr. Bélteky Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő