

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Gila Pál ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I. **rendű felperes címe**) I. rendű és II.rendű felperes neve (II. **rendű felperes címe**) II. rendű felperesnek - a dr. Kozma Gábor ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I. **rendű alperes címe**) I. rendű és II.rendű alperes neve (II. **rendű alperes címe**) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság által 2011. június 20. napján kelt 39.P.24.409/2009/24. számú ítélete ellen a felperesek részéről 25. és 27. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Egyetemlegesen kötelezi az I. és II. rendű felpereseket, hogy fizessek meg 15 nap alatt az egyetemlegesen jogosult I. és II. rendű alpereseknek 127.000 (százhuszonhétezer) forint másodfokú perköltséget, és térítsenek meg 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 felperesek kereseti kérelmükben a 2002. november 7-én kötött vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségének megállapítását kérték elsődlegesen a Ptk. 202. §-a, másodlagosan a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján, jóerkölcsbe ütközésre hivatkozással, valamint a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése alapján kérték az eredeti állapot helyreállítását, az alperesek tulajdonjogának törlését. A Ptk. 237. §-ának (3) bekezdése alapján részletfizetés engedélyezését kérték, az eltúlzott kamat megfizetése alól pedig kérték mentesítésüket.

Előadták, hogy 2002. november 7-én az alperesekkel vételi jogot alapító szerződést kötöttek, amely - tartalma alapján - valójában egy kölcsönszerződés. A kölcsönszerződés szerint az alperesek a felperesek részére 20.000.000 forint kölcsönt biztosítottak, amelyet a felpereseknek 2003. szeptember 15-ig kellett volna visszafizetniük 6.000.000 forint ügyleti kamattal együtt, amely évi 36 %-os ügyleti

kamat kikötést jelentett. A teljesítés biztosítékeként a felperesek vételi jogot engedtek az $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban tulajdonukat képező **I. rendű felperes címe** szám alatti ingatlanra 26.000.000 forint vételár mellett. Az ingatlan valós forgalmi értéke azonban 50-60 millió forint között volt. Álláspontjuk szerint a szerződés megkötésekor az alperesektől függő helyzetben voltak, mert rendkívül gyorsan készpénzre volt szükségük, ugyanis csak így tudták megmenteni a C. Kft.-t, amelyben az I. rendű felperesnek 5 % üzletrésze volt és, amelyből a havi jövedelmük meghatározó része származott. A cég nem volt hitelképes, ezért a felperesek kényszerhelyzetben voltak, amikor a kölcsön felvétele mellett döntöttek, 36 %-os ügyleti kamat és a vételi jog alapítása mellett. A pénz nem is került a felperesekhez, hanem az ügyvéd letéti számlájáról a C. Kft.-hez került. A kölcsönt határidőre visszafizetni nem tudták, ezért az alperesek éltek a vételi jogukkal. Az volt az álláspontjuk, hogy az uzsorás szerződés szubjektív és objektív eleme megvalósult, a felperesek kényszerhelyzete ugyanis a kölcsönszerződés tartalmából, valamint a tanúvallomások alapján, a feltűnő aránytalanság pedig a 36 %-os ügyleti kamatból és az opciós szerződésben kikötött vételárból egyértelműen megállapítható, hiszen a kamattal növelt tartozás fejében a felperesek elvesztették a nagyságrenddel nagyobb értéket képviselő ingatlanukat. A Ptk. 200. §-ának (2) bekezdésére alapított semmisség körében előadták, hogy a jóerkölcs a kialakult értelmezés szerint a társadalom általános értékítéletét, az általánosan elvárható magatartást fejezi ki. A szerződési szabadság nem korlátlan, nem fogadhatók el érvényeseknek azok a szerződések, amelyek nyilvánvalóan sértik az általánosan kialakult erkölcsi normákat. A Ptk. 4. §-a szerint a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően kell eljárni a polgári jogviszonyokban és ez a szabály már a szerződéskötést célzó tárgyalásokra is érvényes. Az I. rendű alperes a perbeli ingatlant megtekintette, láthatta, hogy annak értéke a kölcsönösszeget jelentősen meghaladja, ezzel azonban nem törődött. Saját felróható magatartására előnyök szerzése végett viszont nem hivatkozhat, az üzleti életben is a tisztesség követelményeinek megfelelően kell eljárni. Az előadott tényállás alapján álláspontjuk szerint megállapítható, hogy valóságos, kockázat nélküli, a sérelmet szenvedett fél rovására és egyébként feltűnően aránytalan előny kikötésével létrejött szerződés a jóerkölcs követelményeinek nyilvánvalóan nem felel meg.

Az alperesek a felperesek keresetének elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy a felperesek perlekedése rosszhiszemű, hiszen korábban már a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indítottak eljárást, amely azonban elállásuk folytán az első tárgyaláson megszüntetésre került. E per megindítására csak azért került sor, hogy a jelen perbeli alperesek által a jelen perbeli felperesek ellen ingatlan kiürítése iránt indított perben a per tárgyalása felfüggesztésre kerüljön. A permegszüntetés után azonban az ingatlan kiürítése iránt indított eljárás folytatódott, amelyben a felek 2007. szeptember 28-án egyezségeket kötöttek. Ebben jelen per felperesei elfogadták, hogy az ingatlant ki kell üríteniük és az egyezségben vállalták, hogy 60 napon belül azt kiürítve a jelen per alpereseinek rendelkezésére bocsátják. A teljesítési határidő 2007. december 15-én azonban eredménytelenül telt el. Jelen per alperesei ezt követően végrehajtási eljárást kezdeményeztek, amelyet 2008 decemberében a bíróság elrendelt, azóta a végrehajtási eljárás folyik, amelyet

azonban a jelen per felperesei végrehajtási kifogás, végrehajtás felfüggesztése, végrehajtás megszüntetése iránti kérelmek előterjesztésével megpróbálták megakadályozni. A jelen per előterjesztésére azért került sor, hogy ez lehetőséget teremtsen számukra a perben a végrehajtás felfüggesztését kérni.

Érdemben vitatták, hogy a szerződés uzsorás szerződés lett volna, mert a bírói gyakorlat szerint az üzleti vállalkozás, beruházás céljára felvett kölcsön és annak kamata nem minősül uzsorásnak. A vételi jog kikötése kölcsön biztosítására általánosan elfogadott. A 2003-ban gyakorolt vételi jog ellenére nem tudják az alperesek tulajdonosi jogosítványukat gyakorolni, vagyis az ilyen típusú szerződés kockázattal jár, amelynek következménye, hogy a vételár a hitelfedezeti értéken, azaz a becsérték 50-60 %-án kerül meghatározásra.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította. Kötelezte az I. és II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I-II. rendű alperesnek, mint egyetemleges jogosultaknak 300.000 forint + áfa összegű perköltséget. A le nem rótt 900.000 forint illetékről úgy rendelkezett, hogy azt az I. és II. rendű felperesek kötelesek megfizetni az államnak külön felhívásra. 23.750 forint tolmácsdíjról pedig akként rendelkezett, hogy azt az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság az I-II. rendű felperesek kereseti kérelmét a Ptk. 202. §-a és 200. §-ának (2) bekezdése alapján is alaptalannak találta. Utalt arra, hogy a Ptk. 234. §-ának (1) bekezdése alapján a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. Kiemelte, hogy az uzsorás szerződés semmisségének megállapításához két törvényi feltétel együttes teljesülésére van szükség, egyrészt a másik fél helyzetének kihasználása, mint szubjektív elem, másrészt a feltűnően aránytalan előny kikötése, mint objektív elem. Az uzsorás szerződés megállapítására csak akkor kerülhet sor, ha a szerződő fél gazdasági helyzete válságos és az ellenérdekű fél ezt célzatosan kihasználva olyan előnyhöz jut, amely egyébként őt nem illeti meg. A perbeli esetben azonban erről nincs szó. Az I. rendű felperes maga állította, hogy nem biztos abban, az I. rendű alperes egyáltalán tudott-e a cég kedvezőtlen anyagi helyzetéről és ezt megerősítette **K. Á.** tanúvallomása, valamint az I. rendű alperes előadása is. A felperesek maguk adták elő, hogy **L. S.** ügyvezető beszélte rá őket a biztosíték adására és a kölcsön feltételeiről is ő tárgyalta az I. rendű alperessel. Az I. rendű alperesnek semmilyen ráhatása nem volt arra, hogy **L. S.** a kölcsön összegét mire fordítja és a kölcsönt miből kívánja visszafizetni. Az sem feltételezhető, hogy az alperesek részletes ismeretekkel bírtak volna a felperesek anyagi helyzetéről és az I. rendű felperes cégben betöltött szerepéről. A felpereseknek a szubjektív elem bizonyításához azt kellett volna bizonyítani, hogy az alperesek tudtak a felperesek hátrányos helyzetéről és ennek kihasználásával kötötték meg a szerződést. A felperesek gazdasági döntést hoztak, amikor kölcsönt vettek fel és hozzájárultak ingatlanuk biztosítékul szolgálgjon a kölcsönügyletnek. Nem tekintette a bíróság a felperesek szorult helyzetének azt a tényt, hogy az I. rendű felperes részbeni tulajdonát képező vállalkozás nem volt hitelképes. A cég válságos helyzetének megoldására hozott gazdasági döntés ugyanis nem azonos a jogi értelemben vett kényszerhelyzettel. A felpereseknek tudniuk kellett, hogy döntésük kockázattal jár,

amely nem terhelhető át az alperesekre. Nyilvánvalóan nem ez volt az egyetlen megoldási lehetőség a cég anyagi helyzetének rendezésére. Az alperesek mindvégig a kölcsön összegét szerették volna visszakapni és nem a felperesek ingatlanát akarták megszerezni. A felperesek helyzetét nem az alperesek használták ki, hanem **L. S.**, aki a kölcsön összegével sajátjaként rendelkezett. Mivel az uzsorás szerződéshez szükséges szubjektív elem nem volt megállapítható, ezért az objektív feltétel fennállását az elsőfokú bíróság már nem is vizsgálta.

A jóerkölcsbe ütközés körében kiemelte, hogy a jó erkölcs társadalmilag helyesnek ítélt szabályok összessége, a tisztességesen gondolkodó emberek értékrendje tölti ki ezt a jogi kategóriát tartalommal. A szerződéses szabadságnak és a magánautonómiának a társadalom értékítélete által meghatározott korlátját jelenti. Jóerkölcsbe ütközőnek minősül ugyanis az a szerződés, amelyet a jogszabály nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat sérti. Jelen perben azonban erről nincsen szó. A perbeli szerződés a peres felek kölcsönös megállapodásán alapul, a felperesek tudomásul vették, hogy a kölcsönszerződés biztosítékaul az ingatlanuk szolgál. A szerződés jellege, tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat nem sérti, mindezek miatt az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek fellebbeztek, amelyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérték és kereseti kérelmük szerinti döntés meghozatalát, valamint az alperesek perköltségben történő marasztalását. Másodlagosan támadták az elsőfokú bíróság döntését a perköltségre vonatkozóan is, amelyet eltúlzott mértékűnek tekintettek és azt 150.000 forint + áfa összegben kérték megállapítani. Az uzsorás szerződés körében arra hivatkoztak, hogy az alperesek a cég ügyvezetőjével tárgyaltak és a szerződés megkötésére azért a felperesekkel került sor, mert a cég tagjai közül csak az I. rendű felperesnek volt olyan vagyontárgya, amely a kölcsönhöz megfelelő fedezetül szolgálhatott. Nem életszerű, hogy az ügylet kapcsán nem derült ki az I. rendű felperes milyen módon kötődik a kft.-hez. Az objektív elem megvalósulása álláspontjuk szerint az ügyleti kamat mértékéből és a vételár, valamint az ingatlan tényleges értéke közötti különbség alapján megállapítható. A sérelmet szenvedett fél hátrányos helyzete és e helyzet kihasználásának célzata pedig a tanúvallomásukból és magából a szerződésből is egyértelműen a felperesi álláspont szerint megállapítható. Fenntartották **J. L.** és **B. Zs.** tanúk meghallgatására tett indítványukat azzal, hogy az indokolási kötelezettségének az elsőfokú bíróság nem tett eleget abban a kérdésben, hogy a tanúk meghallgatását miért mellőzte. A Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése körében pedig teljes egészében fenntartották a kereseti kérelem indokait.

Az alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte és perköltséget igényelt áfával. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az uzsora szubjektív eleme hiányzik, az pedig, hogy az alperesek kölcsönt nyújtottak és azt biztosítékhoz kötötték nem ütközik a jóerkölcsbe, hiszen az alperesek nem szándékoztak, csupán kényszerültek a felperesek ingatlanának megszerzésére.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt (Pp. 228. § (4) bekezdés).

A felperesek fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a Fővárosi Ítéltábla döntésével is egyetértett, indokait azonban nem osztotta. A szerződés érvénytelenségének vizsgálata körében adott indokolást ezért a Fővárosi Ítéltábla mellőzi, az elutasítás releváns jogi indokai pedig a következők.

A peres felek a Pesti Központi Kerületi Bíróság 14.P.52.584/2006. számon folyó eljárásban 2007. szeptember 28-án perbeli egyezségeket kötöttek. Ebben a jelen per felperesei a vételi jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés teljesítését vállalták. A felperesek által a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított per az egyezségkötést megelőzően - a felperesek elállása folytán - megszüntetésre került. Ebből az következik, hogy a felperesek az egyezségkötés időpontjában mindazokat a tényeket és jogi lehetőségeket ismerték, amelyekre a jelen perben hivatkoztak. A Pp. 148. §-ának (4) bekezdése szerint a jogerős egyezségnek a jogerős ítélettel azonos hatálya van. Az ítélt dolog tárgya: a keresettel érvényesített jogról való döntés, az annak alapjául szolgáló releváns tények, és jogi okfejtések, így a felek közötti jogviszony minősítése, amely utóbb egy későbbi perben vitássá nem tehető (BH 2002/235., EBH 2005/376.). A perbeli egyezség által érintett releváns jogi tényektől a későbbi perben eljáró bíróság sem térhet el. Nem a Pp. 229. §-ának (1) bekezdése által meghatározott ítélt dologról van szó, mert a felperesek más jog iránt indították a jelen pert (szerződés érvénytelensége), mint amiről az egyezség szólt (vételi jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés teljesítése), ezért a felperesek kereseti kérelméről ítélettel kellett dönten, de a jogerős egyezség az érdemi vizsgálat akadálya volt. Teljesíteni ugyanis csak érvényes szerződést lehet, az érvénytelen szerződést nem. A peres felek által kötött egyezségben ezért szükségképpen benne volt az adásvételi szerződés érvényesnek történő elfogadása. A felperesek tehát az egyezségben a jelen perben támadott szerződést érvényesnek ismerték el, amely akadálya volt annak, hogy a szerződés érvénytelenségét vizsgálni lehessen, ezt az elsőfokú bíróság sem tehetett volna.

Mindez összhangban van a Pp. 2. §-ának (4) bekezdésével, amely szerint a törvény rendelkezéseit az alapelvekkel összhangban kell alkalmazni, és a Pp. 8. §-ának (1) bekezdésével, amely szerint a felek jogait rendeltetésszerűen kötelesek gyakorolni. A felperesek kiürítési perben tett nyilatkozata ellentétes a jelen perben tett nyilatkozatukkal. A bíróság viszont a Pp. 8. §-ának (2) bekezdése alapján köteles megakadályozni minden olyan magatartást, amely a jóhiszemű joggyakorlással ellentétes. Ha a felperes a keresettel érvényesített jogáról az előzményi perben ellentétesen nyilatkozott, akkor perlekedése rosszhiszemű, amelynek jogkövetkezménye - az igény alaposságának érdemi vizsgálata nélkül - a kereset elutasítása kell, hogy legyen.

A felperesek kereseti kérelme eljárási akadály hiányában sem lenne teljesíthető, mert annak polgári anyagi jogi akadály is van. Az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény szerint ugyanis a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése alapján az eredeti állapotot természetben kell helyreállítani, és a szolgáltatások visszatérítésének egyidejűleg kell megtörténniük. Az eredeti állapot helyreállítása iránti igényt csak az érvényesíthet eredményesen, aki kész és képes is kapott szolgáltatás visszatérítésére. Azt, hogy erre a felperesek nem képesek, a keresetlevél tartalma igazolja, mert a Ptk. 237. §-ának (3) bekezdése alapján a kölcsön, valójában már a vételár visszafizetésére részletfizetés engedélyezését kérték.

Az ügyleti kamat mérséklése iránti igény teljesítése fogalmilag kizárt. A vételi jog gyakorlásával ugyanis adásvételi szerződés jött létre, amelynek alapján a vételár a kölcsönszerződésből eredő tőke- és kamatkövetelésbe történő beszámítással lett teljesítve. A beszámítással a kölcsönszerződés megszűnt, megszűnt szerződést pedig nem lehet módosítani. Megjegyzi az ítéletábra, hogy a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdésére alapított igény azért sem lett volna teljesíthető, mert a felperesek által felhozottak a feltűnő értékaránytalanság körébe tartoznak (Ptk. 201. § (2) bekezdés).

A Fővárosi Ítéletábra az alperes javára megállapított perköltség mérséklésére sem látott alapot, mert a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alapján járó perköltség összegét az elsőfokú bíróság már a 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelte, további mérséklés pedig a végzett munka mennyiségére figyelemmel sem volt indokolt.

A Fővárosi Ítéletábra a kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta az indokolás megváltoztatása mellett.

A felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelesek az alperesek fellebbezési eljárásban felmerült perköltségének megfizetésére, amelynek összegét az ítéletábra a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (5) bekezdésére figyelemmel, de a végzett munka mennyiségére figyelemmel a (6) bekezdés alapján mérsékelt összegben határozott meg.

A le nem rótt illetékre vonatkozó rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 73. §-ának (4) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésén alapul.

Budapest, 2012. március 8.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül: