

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.559/2013/6. szám

A Debreceni Ítéltábla a Hanvay Ügyvédi Iroda (címe, ügyintéző: dr. Hanvay Csaba ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű és II.rendű felperes neve II. rendű mindketten s.-i (címe) lakos felpereseknek - a dr. Fodor Ákos Ügyvédi Iroda (címe, ügyintéző: dr. Fodor Ákos ügyvéd) által képviselt I. r. alperes neve (címe) I. rendű, a dr. Szabó Péter ügyvéd (címe) által képviselt II.rendű alperes neve s.-i (címe) lakos II. rendű és a dr. Szalai Géza ügyvéd (címe) által képviselt III.rendű alperes neve (címe) III. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Miskolci Törvényszék 21.P.21.222/2011/77. számú ítélete ellen a felperesek által 78. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi egyetemlegesen a felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg a II. rendű alperesnek 380 000 (Háromszáznyolcvanezer) forint fellebbezési eljárási költséget, és térítsenek meg az államnak 1 520 000 (Egymillió-ötszázhuszezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

2007. február 13-án a felperesek kölcsönszerződést kötöttek a **hitelintézet1**-el, amelynek keretében 42 351 CHF hitelt kaptak. E kölcsön biztosítéka volt az az opciós szerződés, mely alapján a kölcsönt folyósító pénzintézet mint vevő 7 000 000 forintos vételi áron egyoldalú nyilatkozattal szerezhette meg a felperesek egymás közt egyenlő arányú tulajdonát képező, a s.-i 953 helyrajzi számú, S., P. u. 3. szám alatti ingatlant. A felperesek 2007-ben csaknem szerződésszerűen teljesítettek, de későbbi elmaradásai miatt a pénzintézet két alkalommal is fizetési felszólítást küldött részükre.

2007-ben az I. rendű alperes - amelynek felszámolását 2011. március 8-án rendelte el a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság - ügyvezetője, S. P. volt, aki az I. rendű felperessel üzlettársi-baráti kapcsolatban volt. Az üzleti kapcsolat abban állt, hogy a felperes 2008-ra

egy I.-ból való lakberendezési cikkek importjára alapuló üzletágot épített ki, melyet pontosan meg nem állapítható keretek között és összeggel az I. rendű alperes finanszírozott. Az I. rendű felperes a hozzá került pénzeszközökkel teljes körűen nem számolt el az I. rendű alperes, mint megbízó felé. Az I. rendű felperes és S. P. végül abban állapodott meg, hogy az üzleti együttműködésből az I. rendű felperesre eső hozzájárulást úgy teremti elő, hogy a cég nagyobb összegű kölcsönt vesz fel, és abból a felperesek **hitelintézet1** felé fennálló körülbelül 7 000 000 forint összegű tartozását is kiegyenlíti. Az I. rendű felperes még további körülbelül 5 000 000 forint átvételére számított üzleti, illetve családi célú felhasználásra.

2008. szeptember 29-én az I. rendű alperes a **hitelintézet2**-vel a közöttük 2008. augusztus 28-án létrejött bankhitel-szerződés keretében kölcsön alszerződést kötött, amelynek alapján hitelkiváltás és forgóeszköz bővítés céljából 88 768 CHF összegű kölcsönt vett fel. E szerződés I.1. pontja rögzítette, hogy e kölcsönből 42 351 CHF összeget a felperesek **hitelintézet1**-el kötött kölcsönszerződése visszafizetésére fordít. A kölcsönszerződés egyik fedezete volt a felperesek S., P. u. 3. szám alatti ingatlanja, amelyre 27 600 000 forint keretösszeg erejéig egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjogot jegyeztek be a **hitelintézet2** javára. A szerződés alapján a pénzügyi intézet 2008. október 3-án átutalta a **hitelintézet1** részére a felperesek fennálló tartozásának összegét, így az a tartozás 2008. október 6-án megszűnt.

S. P. az I. rendű alperes ügyvezetőjeként kezdeményezte, hogy a felperesek nyújtsanak biztosítékot a cég számára a teljesített hitelkiváltásra és ejtsék meg az I. rendű felperessel fennálló üzleti kapcsolat elszámolását is. Ennek eredményeként 2008. október 28-án ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett okiratba foglaltan a felperesek és az I. rendű alperes opciós szerződést kötöttek. Ennek 1. pontjában rögzítették, hogy a felpereseknek mint eladóknak 88 768 CHF és annak törvényes kamatai erejéig tartozása áll fenn a I. rendű alperessel mint vevővel szemben a vevő és **hitelintézet2** között létrejött hitelszerződés alapján. Az eladók e tartozásuk fennállását jelen szerződés aláírásával is elismerik. A szerződésben az eladók kötelezettséget vállaltak arra, hogy a tartozást e szerződés aláírását követő 60 hónapon belül visszafizetik annak törvényes kamataival együtt a szerződésben részletezettek szerint az I. rendű alperes részére. Ennek biztosítékeként opciós szerződést kötnek, melynek értelmében az eladók S., P. u. 3. szám alatti ingatlanára a vevő részére vételi jogot engednek 12 000 000 forint vételáron 2013. október 31-ig, az alapján a vevő az ingatlant egyoldalú jognyilatkozattal megvásárolhatja, ha az eladók a szerződés 2. pontjában írt fizetési kötelezettségüknek nem, vagy csak késedelmesen tesznek eleget. A szerződés alapján az I. rendű alperes javára a vételi jogot az ingatlan-nyilvántartásba 2008. október 30-án kelt határozattal a földhivatal bejegyezte.

A szerződés aláírásakor a felperesek tulajdonában lévő ingatlan forgalmi értéke 17 600 000 forint volt.

2009 februárjában az I. rendű alperes felhívta a felpereseket a fizetési kötelezettségük teljesítésére, egyszersmind kilátásba helyezte, hogy annak elmaradása esetén vételi jogával él. A felperesek fizetési kötelezettségüket nem teljesítették, így az I. rendű alperes

egyoldalú nyilatkozatával a perbeli ingatlan tulajdonjogát megszerezte, s azt az ingatlan-nyilvántartásba 2009. szeptember 16-án a földhivatal bejegyezte.

A felperesek az ingatlanok visszavásárlása érdekében tárgyalásokat folytattak az I. rendű alperessel, közöttük azonban megállapodás nem jött létre. Az I. rendű alperes 3 897 666 forint megfizetésére hívta fel a felpereseket, valamint kérte az ingatlan birtokba adását, ennek hiányában havi 60 000 forintos bérleti díjat igényelt. A felperesek nem zárkóztak el a bérleti szerződés megkötésétől, azonban a bérleti díj összegében a felek nem tudtak megállapodni. Végül is a felperesek 2010. március és december között összesen, több részletben 590 000 forint összegű használati díjat fizettek meg az I. rendű alperesnek.

2010. december 10-én az I. rendű alperes - melyet akkor ügyvezetőként már a II. rendű alperes képviselt - 15 000 000 forint vételárért értékesítette a perbeli ingatlant a II. rendű alperes részére. Ugyanezen a napon kelt az I. rendű alperes taggyűlésének 2/2010. (XII.10.) számú határozata, amely felhatalmazta II. rendű alperes ügyvezetőt az ingatlan adásvételi szerződésének aláírására. A vevő a vételárat akként fizette meg, hogy 6 000 000 forintot készpénzben egyenlített ki, 9 000 000 forintot a III. rendű alperestől felvett lakásvásárlási hitelből fedezett, úgy, hogy ezen összegből tehermentesítette az ingatlant a **hitelintézet2** felé még fennálló, előzőekben részletezett kölcsönszerződésből eredő tartozás kiegyenlítésével. A II. rendű alperes tulajdonjogát, valamint az általa a III. rendű alperestől felvett kölcsön biztosítéka fejében a III. rendű alperes javára jelzálogjogot és elidegenítési és terhelési tilalmat a földhivatal 2010. december 13-án kelt határozatával jegyezte be.

Ezt követően a felperesek 2011. január 10-én még 100 000 forint összegű használati díjat megfizettek a II. rendű alperesnek.

A II. rendű alperes a felperesekkel szemben lakás kiürítése iránt pert indított a S. Városi Bíróság előtt. Az eljárás során az alperesek - e per felperesei - igazolták, hogy az opciós szerződés érvénytelenségének megállapítása végett pert indítottak, és a városi bíróság erre tekintettel a per tárgyalását felfüggesztette.

A felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az I. rendű alperessel 2008. október 28-án kötött opciós szerződésük érvénytelen, mert az uzsorás szerződés. Az I. rendű alperes képviseletében eljáró S. P. ugyanis tisztában volt a felperesek szorult helyzetével, s annak kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki a cége számára. Előadásuk szerint az ügyvezető tudomással bírt a **hitelintézet1**-el kötött szerződésükről, az ott mutatkozó fizetési késedelmükről, s arról a fenyegető veszélyről, hogy lakóingatlanuk tulajdonjogát elveszíthetik, s ezt a szorult helyzetüket használta ki akkor, amikor a hitel kiváltásuk rendezését az opciós szerződés megkötéséhez, mint feltételhez kötötte. Az opciós szerződésben megállapított 12 000 000 forintos vételár a valós forgalmi értékhez képest feltűnően aránytalanul alacsony. Hivatkoztak arra is, hogy az I. rendű alperes az opciós vételárat nem fizette meg, csupán a **hitelintézet1** felé fennálló hiteltartozásukat egyenlítette ki. A szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeként kérték az eredeti állapot helyreállítását oly módon, hogy a hitelkiváltás folytán megkapott összegbe beszámítani kívánták az I. és II. rendű alperesnek

megfizetett 690 000 forint használati díjat, melynek eredményeként 6 300 000 forint kiegyenlítését vállalták az I. rendű alperes részére, egyidejűleg kérve a II. rendű alperes tulajdonjogának, a III. rendű alperes jelzálogjogának és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalomnak az ingatlan-nyilvántartásból való törlését és tulajdonjoguk egymás közt egyenlő arányban történő visszajegyzését.

Kérték megállapítani az I. és II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés semmisségét, mert az álláspontjuk szerint jogszabályba, a Ptk. 221. §-ába ütközik.

A per indításakor már felszámolás alatt álló I. rendű alperes előbb a kereset elutasítását kérte, arra hivatkozással, hogy az ügylethez kapcsolódó iratanyagot nem kapta meg, így azt megítélni nem áll módjában, azonban úgy vélte, hogy az opciós szerződésben kikötött vételár nem minősül feltűnően aránytalannak a valós ingatlanforgalmi értékhez viszonyítva. Utóbb nyilatkozatát akként módosította, hogy nem ellenezte a szerződés érvénytelenségének megállapítására, az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereseti kérelem teljesítését, azzal, hogy a felperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzéséhez úgy járult hozzá, hogy a felperesek esetleges egyezségkötés esetén fizessenek meg részére 6 300 000 forintot.

A II. rendű alperes a vele szemben előterjesztett törlési kereset és az I. rendű alperessel kötött szerződése érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset elutasítását kérte. Azzal érvelt, hogy a felperes és az I. rendű alperes közötti szerződés nem uzsorás, mert az I. rendű alperes korábbi ügyvezetőjének a felperesek szorult anyagi helyzetéről nem volt tudomása, az opciós vételár nem tekinthető feltűnően aránytalannak a felperesek volt ingatlana értékéhez viszonyítva. Utalt arra, hogy az opciós szerződés 1. pontjában a felperesek által elismert tartozás összege egyrészt a hitelük kiváltásának ellenértékéből, másrészt az I. rendű felperes és az I. rendű alperes üzleti együttműködéséből eredő, az I. rendű felperest terhelő tartozás összegéből áll. Az adásvételi szerződés kapcsán hivatkozott arra, hogy annak megkötésére őt a kft. taggyűlése határozattal felhatalmazta.

A III. rendű alperes a jogainak az ingatlan-nyilvántartásból való törlésére irányuló kereset elutasítását kérte, mert e jogokat az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízva, jóhiszeműen szerezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, a felpereseket egyetemlegesen kötelezte arra, hogy az I. rendű alperesnek 100 000, a II. rendű alperesnek 900 000, a III. rendű alperesnek 60 000 forint perköltséget, míg az állam javára 1 500 000 forint kereseti illetéket fizessenek meg.

A határozata indokolásában a Legfelsőbb Bíróság egy eseti döntésére (BH 1998. évi 535. jogeset) utalással hangsúlyozta, hogy a felpereseknek az opciós szerződés érvénytelenségére, az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereseti kérelme vonatkozásában az alperesek között a Pp. 51. § a) pontja szerinti egységes pertársaság áll fenn, melyből következően az I. rendű alperes egyébként is feltételhez kötött és a felperesek eredeti állapot helyreállítása körében előterjesztett kereseti kérelmétől eltérő

tartalmú elismerése a kereset teljesítését nem alapozza meg, figyelemmel a II. és III. rendű alperes kereset elutasítását célzó ellenkérelmére.

Hangsúlyozta, hogy a Ptk. 202. §-a értelmében a szerződés uzsorás jellege akkor állapítható meg, ha annak objektív és szubjektív feltételei a szerződés létrejöttekor fennállnak.

Kiemelte, hogy a Ptk. 242. § (1) bekezdéséből következően a tartozáselismerés esetén az elismerőt terheli annak bizonyítása, hogy tartozása nem áll fenn. E körben rámutatott, hogy a felpereseknek kellett volna igazolni, hogy az I. rendű alperes részére csupán a hitelkiváltás kapcsán elszámolt összeggel tartoznak, azt meghaladóan az I. rendű felperes és az I. rendű alperes üzleti együttműködéséből, illetve egyéb jogviszonyból eredően tartozásuk a II. rendű alperes felé nem áll fenn. E bizonyítási kötelezettségüknek azonban nem tettek eleget, állításukat egyetlen bizonyíték sem támasztotta alá. A tanúk nem igazolták a felperesek szorult anyagi helyzetének fennálltát sem, aminek ellentmond a 2008. májusában és augusztusában eszközölt több százezer forintos tartozástörlesztés is, illetve az I. rendű felperes azon állítása, hogy ő finanszírozta az I.-ből származó áruimportot. Jelentőséget tulajdonított azon ténynek, hogy az I. rendű alperes és a **hitelintézet2** között létrejött kölcsönszerződést követően kötötték meg a peres felek az opciós szerződést, amely cáfolja a felperes azon hivatkozását, hogy a hitelkiváltás feltételéül szabta az I. rendű alperes képviselője a támadott szerződés megkötését. Figyelembe vette azt a tényt is, hogy a perbeli ingatlan tulajdoni lapjáról megállapíthatóan a felperesek évekre visszamenően több olyan kölcsönt vettek fel, melyet az ingatlanukra engedett vételi joggal biztosítottak, mely azt tanúsítja, hogy e jogintézmény tartalmával tisztában voltak. Rámutatott arra, hogy azt követően, hogy az I. rendű alperes opciós jogával élt és a hitelkiváltás összege és az opciós vételár közötti különbözetet nem vitásan nem fizette meg a felperesek részére, ők éveken keresztül nem támadták meg sem az opciós szerződést, sem az adásvételi szerződést, hanem azok tartalmát elfogadva az ingatlanuk visszavásárlásáról bocsátkoztak tárgyalásba.

Összességében arra a következtetésre jutott, hogy az uzsorás szerződés szubjektív feltétele a szerződés megkötésekor hiányzott.

Megítélése szerint nem áll fenn az objektív feltétel sem, mert az opciós vételár és az ingatlanszakértő által megállapított szerződéskötés kori értéke között feltűnően nagy értékkülönbség nem volt.

Megjegyezte még, hogy e körülmények miatt indokolatlannak találta a felperesek azon bizonyítási indítványának teljesítését, hogy a bíróság keresse meg az I. rendű alperes felszámolóját, avégett, hogy az kutassa fel a cég iratai között azokat, amelyek a felperesek tartozásának összegét hivatottak igazolni.

Tekintettel arra, hogy az opciós szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet alaptalannak találta, annak következményeként a II. és III. rendű alperessel szemben előterjesztett törlési keresetet is el kellett utasítani.

Az I. és II. rendű alperesek közötti szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet elutasító döntését azzal indokolta, hogy a szerződés semmisségének megállapítására irányuló igény akkor érvényesíthető, ha ahhoz a kérelmet előterjesztőnek jogi érdeke fűződik, azonban a felperesek oldalán ez az érdekeltség hiányzik, azaz e körben keresetösségi joggal nem rendelkeznek.

Pervesztességük miatt a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felpereseket egyetemlegesen az alperesek részére perköltség megfizetésére. Perköltségként a jogi képviselők munkadíját számolta el az I. és a III. rendű alperes esetén a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján, míg a II. rendű alperes esetében a R. 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján. A felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték állam javára történő megtérítésére a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes felpereseket.

Az ítélettel szemben a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérték annak megváltoztatását, s keresetük szerinti határozat hozatalát, másodlagosan pedig a törvényszék határozatának hatályon kívül helyezését, ugyanezen bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára való kötelezését.

Álláspontjuk szerint tévedett a törvényszék, amikor azt állapította meg, hogy az i. áruimport tevékenységet az I. rendű alperes finanszírozta és a felperes a hozzá került pénzeszközökkel nem számolt el, tartozása innen ered, ezt ugyanis semmilyen bizonyíték nem támasztotta alá. Tévesen állapította meg azt is az elsőfokú bíróság, hogy az opciós szerződés 1. pontja tartozáselismerő nyilatkozatot tartalmaz, az ugyanis csupán utal arra, hogy a **hitelintézet2**-vel kötött kölcsönszerződés alapján a felpereseknek 88 778 CHF tartozása áll fenn az I. rendű alperes felé, ami nem felel meg a valóságnak. A felperesek ugyanis csupán a **hitelintézet1** felé fennálló tartozásuk kiegyenlítése végett kaptak 42 351 CHF-t, a további összeg felhasználásának célját a szerződés részletezi.

A törvényszék a Pp. szabályait megsértve kötelezte őket annak bizonyítására, hogy tartozásuk az I. rendű alperes felé nem áll fenn. Véleményük szerint bizonyítást nyert a per során, hogy az I. rendű alperes képviselője tisztában volt azzal, hogy ők nem tudják a **hitelintézet1** felé fennálló tartozásukat fizetni, így a pénzügyi intézet bármikor felmondhatja a szerződést, aminek eredményeként elveszíthetik lakóingatlanukat, s e szorult helyzetet használta ki az opciós szerződés megkötésekor. Tévedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor az alperesek közötti egységes pertársaság fennálltát állapította meg, s az I. rendű alperes megalapozott, aggálytalan, a kereset teljesítését nem ellenző nyilatkozatát nem vette figyelembe, holott az nem volt feltételhez kötött nyilatkozat. Tévedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor az ingatlan visszavásárlására irányuló törekvésüket akként értékelte, hogy az egyszersmind az I. rendű alperes felé fennálló tartozásuk elismerését is jelenti. Összességében álláspontjuk szerint az opciós szerződés uzsorás jellegének megállapításához szükséges valamennyi tényállási elem fennálltát bizonyították, ezért a törvényszék határozata megalapozatlan. Külön sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem teljesítette bizonyítási indítványukat, s nem kereste meg az I. rendű alperes felszámolóját az általuk indítványozott iratok beszerzése végett, holott azokkal igazolhatóvá vált volna, hogy tartozásuk a cég felé nem áll fenn a hitelkiváltás összegét meghaladóan.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében elsődlegesen a fellebbezés elutasítását kérte annak elkésett voltára tekintettel, másodlagosan a törvényszék határozatának helyes indokaira tekintettel történő helybenhagyását indítványozta.

Az I. és a III. rendű alperes a fellebbezésre észrevételt nem tett.

Az ítéletábra a fellebbezést nem találta alaposnak.

A II. rendű alperes észrevételének első részében írtakra tekintettel mindenekelőtt hangsúlyozza, hogy a felperesek a fellebbezésüket a fellebbezési határidő utolsó napján, 2013. szeptember 2-án postára adták a fellebbezéshez mellékelt borítékon található postai bélyegzőből megállapíthatóan, így az nem késett el, a felperesek a fellebbezés előterjesztésére rendelkezésre álló határidőt nem mulasztották el, fellebbezésüket határidőn belül terjesztették elő (Pp. 234. § (1) bekezdés, 105. § (4) bekezdés).

A felperesek és az I. rendű alperes között létrejött opciós szerződés 1. pontjában írtak szerint a felperesek 88 768 CHF összegű, az I. rendű alperes felé fennálló tartozásukat ismerték el. Helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a Ptk. 242. § (1) bekezdése értelmében a tartozás elismerése a tartozás jogcímét nem változtatja meg, annak következtében a korábbtól független, új kötelezettség nem keletkezik, legfontosabbnak tekinthető következménye általában az, hogy vita esetén megkönnyíti a nyilatkozat címzettjének helyzetét, mert az elismerő nyilatkozatot tevő félre hárítja annak bizonyítását, hogy a tartozása nem áll fenn, bírósági úton nem érvényesíthető, vagy nem érvényes az a szerződés, amelyből keletkező tartozását elismerte.

Az adott esetben tehát a tartozás fenn nem állásának bizonyítása a felperesek kötelezettsége volt.

Nem tévedett akkor sem a törvényszék, amikor a rendelkezésére álló nyilatkozatokat, bizonyítékokat a Pp. 206. §-a alapján egyenként és összességükben mérlegelve arra a következtetésre jutott, hogy a felperesek bizonyítási kötelezettségüknek nem tudtak eleget tenni.

Az I. rendű alperes korábbi ügyvezetőjének, S. P.-nek a felpereseket terhelő tartozás nagyságára vonatkozó előadása kerek egész, logikus, annak kapcsán a bíróságnak hiányérzete nem keletkezett. E szerint az I. rendű felperes és az I. rendű alperes közötti üzleti kapcsolatból eredően az I. rendű felperesnek 8 500 000 forintos tartozása keletkezett, ilyen összeggel nem tudott elszámolni az üzleti partnere, a I. rendű alperes felé. A felperesek a **hitelintézet1** felé fennálló tartozása kiváltásának összege ezzel együtt - figyelemmel a forint és a svájci frank szerződéskötéskori árfolyamára - megegyezik az opciós szerződés 1. pontjában írt, a felperesek által elismert tartozás összegével.

Ezzel szemben az I. rendű felperes előadása nem ad magyarázatot minden részletre, ellentmondásos, így arra tényállást alapítani nem lehet. Hivatkozott arra az I. rendű felperes, hogy az I.-ből való áruimportot ő finanszírozta, ám azt, hogy ennek mi lett volna a forrása, nem igazolta, anyagi helyzetét nem tárta fel, ugyanakkor maga is hivatkozott arra, hogy nehéz anyagi helyzetben élt, eladósodott, korábbi tartozásait nem tudta

törleszteni. Kétségesse teszi az áruimport általa történő finanszírozását, az erre szolgáló anyagi fedezet meglétét az a nyilatkozata, mely szerint napi szükségletekre, villanyszámlára, élelemre is kölcsön kellett kérniük. A megfelelő anyagi forrás meglétét egyetlen bizonyíték sem támasztotta alá. További kétségeket ébreszt az I. rendű felperes nyilatkozatával összefüggésben az a tény, hogy ha ő fedezte a Magyarországra érkezett konténernyi áru behozatalát, s e konténert az I. rendű alperes lefoglalta, az egyezségi ajánlatában miért csak a használati díj címén megfizetett 690 000 forint elszámolását, beszámítását kéri a hitelkiváltás 7 000 000 forintot meghaladó összegébe, s miért nem igényli ezen előadása szerint több millió forint értékű áru ellenértékének figyelembevételét.

Helytállóan foglalt állást a törvényszék a tekintetben is, hogy az opciós szerződés érvénytelenségére, s az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereseti kérelem tekintetében az alperesek között egységes pertársaság áll fenn, mert az e kereseti kérelemről való döntés valamennyiükre kiterjed. E körben rámutat az ítélet, hogy az I. rendű alperes képviselőjének módosított perbeli nyilatkozata nem tekinthető elismerő nyilatkozatnak, ugyanis a felszámoló megbízottja többször is nyilatkozott arról, hogy nincsenek információi a felperesek és az I. rendű alperes korábbi ügyletéről, nem állította sosem, hogy tisztában lenne a helyzettel, mindössze azt adta elő, hogy a rendelkezésére álló információk alapján nem cáfolja a felperes előadását. A felszámolónak elsődlegesen a hitelezők érdekeit kell védenie, nyilvánvalóan ennek szem előtt tartásával tette meg módosított nyilatkozatát, a felperesekkel ekként fennálló érdekegyezőség miatt.

Megjegyzi az ítélet, hogy téves volt a felperesek bizonyítási indítványa, amikor a felszámoló megkeresését kérték a bíróságtól. Az adott esetben az I. rendű alperes felszámolója a gazdasági társaság „fa.” törvényes képviselője, így őt nyilatkozattételre lehetett volna felhívni, nyilatkozatát azonban e felhívás nélkül is megtette.

Megalapozottan jutott arra a következtetésre az elsőfokú bíróság, hogy a felperesek az őket terhelő bizonyítási kötelezettségüknek nem tudtak eleget tenni, nem tudták bizonyítani azt, hogy az I. rendű alperes felé nem áll fenn az opciós szerződés 1. pontjában írt, s elismert összegű tartozásuk.

Helytállóan foglalt állást az elsőfokú bíróság a tekintetben is, hogy az uzorás szerződés egyetlen tényállási eleme sem áll fenn.

A perbeli ingatlan szakértő által megállapított forgalmi értéke és az opciós vételár között feltűnően nagy értékkülönbség nincsen, ennek kapcsán az ítélet, hogy a felek egy megengedett lehetőséggel éltek akkor, amikor a kölcsönügyletüket vételi jogot engedő szerződéssel biztosították. Opciós szerződésük megfelelt a Ptk. 375. § (1) bekezdésének, ugyanis írásba foglaltan tartalmazza a vételi joggal terhelt ingatlan megjelölését és annak vételárát is. A felperesek az opciós szerződés megkötésekor annak biztosítéki jellegével is tisztában voltak. A felperesek szándéka tehát ingatlanuk tulajdonjogának feltételes átruházására irányult. A szerződést arra tekintettel kötötték meg, hogy tudták, amennyiben az elismert tartozásukat nem egyenlítik ki, akkor az I. rendű alperes az ingatlant egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja, méghozzá a megállapodásban kölcsönösen meghatározott vételáron. Az

a tény, hogy a kikötött vételár nem éri el az ingatlan valós forgalmi értékét, az eladó kockázatába tartozik. S. P. tanú felperesek által nem cáfolt tanúvallomása szerint az opciós vételárát az I. rendű felperessel együtt határozták meg (21. sorszámú jegyzőkönyv 7. oldal). Az uzsora objektív feltételének fennállta körében nem elhanyagolható szempont az sem, hogy a szerződést üzleti életben jártas üzletemberek kötötték, akik érdekeiket, lehetőségeiket nyilvánvalóan fel tudták mérni, s az ingatlan opciós vételárát ezek figyelembevételével határozták meg.

Nem tévedett akkor sem az elsőfokú bíróság, amikor az eladók kényszerhelyzetének fennálltát nem látta megállapíthatónak. Az I. rendű felperes és S. P. előzetes megbeszélését követően a **hitelintézet2**-vel a kölcsönszerződést 2008. szeptember 29-én kötötte meg a gazdasági társaság, s a kölcsönszerződésben írtaknak megfelelően a pénzügyintézet 2008. október 3-án átutalta a felperesek **hitelintézet1** felé fennálló tartozásának összegét a pénzügyintézet részére, így a felperesek kölcsöntartozása 2008. október 6-án megszűnt. Elhárult tehát az a veszély, hogy a **hitelintézet1** opciós jogát érvényesítve megszerzi a felperesek ingatlanának tulajdonjogát, s ők „fedél nélkül maradnak”. Az opciós szerződést csak ezt követően, 2008. október 28-án kötötte meg az I. rendű alperes a felperesekkel. Nem felel meg tehát a valóságnak az I. rendű felperes azon nyilatkozata, hogy „S. P. közölte, csak akkor fogja kiváltani a mi hitelünket, ha ezt a bizonyos és általunk támadott opciós szerződést aláírjuk” (13. sorszámú jegyzőkönyv 4. oldal (5) bekezdés), „nem volt más lehetőségem, alá kellett írnom azt ahhoz, hogy a **hitelintézet1** felé fennálló tartozásom kiváltására sor kerülhessen” (13. sorszámú jegyzőkönyv 10. oldal (7) bekezdés).

Az egyéb kereseti kérelmeket elutasító döntés indokolását az ítélet tábla sem kiegészíteni, sem megismételni nem kívánja.

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

Az eredménytelenül fellebbező felpereseket a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte fellebbezési eljárási költség megtérítésére a II. rendű alperes részére. E címen az ítélet tábla a II. rendű alperes képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét a R. 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, illetve (5) bekezdése alapján határozta meg.

A felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az eredménytelen fellebbezés következményeként a felpereseknek kell megtéríteni az állam javára a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

D e b r e c e n, 2014. február 6.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottília s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -