

Fővárosi Törvényszék
...P.../2010/51.

A Fővárosi Törvényszék

Dr. Kővári Kálmán ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt
I.rendű felperes neve (I.r. felperes címe.) I. rendű,
II.rendű felperes neve (II.r. felperes címe.) II. rendű és
III.rendű felperes neve (III.r. felperes címe.) III. rendű felperesnek

Kussinszky és Juhász Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe., eljáró ügyintéző: Dr. Kussinszky Péter ügyvéd)
által képviselt
I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe.) I. rendű és

a személyesen eljáró
II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe.) II. rendű alperes ellen

szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében meghozta az alábbi

í t é l e t e t

A bíróság a keresetet elutasítja.

A bíróság kötelezi az I., II. és III. rendű felperest, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 1.905.000,- (Egymillió-kilencszázötzezer) Ft perköltséget.

A bíróság kötelezi az I., II. és III. rendű felperest, hogy fizessenek meg a Magyar Állam javára - az adóhatóság külön felhívására - egyetemlegesen 900.000,- (Kilencszázzezer) Ft eljárási illetéket.

A bíróság kötelezi a III. rendű felperest, hogy fizessen meg a Magyar Állam javára - az adóhatóság külön felhívására - 900.000,- (Kilencszázzezer) Ft eljárási illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, melyet jelen bíróságnál, de a Fővárosi Ítéltáblához címezve kell írásban 4 példányban előterjeszteni vagy jegyzőkönyvbe mondani.

A fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új tény vagy az új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve, hogy az - elbírálása esetén - rá kedvezőbb határozatot eredményezett volna. A fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására, vagy az elsőfokú bíróság által mellőzött bizonyítás lefolytatásának indítványozására akkor is sor kerülhet, ha az az elsőfokú határozat jogszabálysértő voltának alátámasztására irányul.

A jogi képviselővel eljáró felek a határozat ellen benyújtott fellebbezéshez mellékelte közös kérelemben indítványozhatják, hogy az anyagi jogszabály megsértésére alapított fellebbezést közvetlenül a Kúria bírálja el. Vagyoni jogi ügyben a felek akkor indítványozhatják a Kúria eljárását, ha a fellebbezésben vitatott érték az ötszázzezer forintot meghaladja. Ezen fellebbezésben új tényre, illetve új bizonyítékokra hivatkozni nem lehet. A fellebbezés elbírálása tárgyaláson kívül, a

felülvizsgálati eljárásra irányadó szabályok megfelelő alkalmazásával történik, így a fellebbezés elbírálása során a Kúria a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A határozat ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Ha a fellebbezés csak a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik; a teljesítési határidővel kapcsolatos vagy csak az ítélet indokolása ellen irányul; a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, de bármelyik fél kérelmére tárgyalást tart.

Az ítéletárok előtti eljárásban a fellebbezést előterjesztő fél számára a jogi képviselőt kötelező.

I n d o k o l á s

A bíróság a peres felek nyilatkozatai, a becsatolt és beszerzett okirati bizonyítékok valamint **1-es tanú** tanúvallomása alapján az alábbi tényállást állapította meg.

I. rendű felperes 8/10, II. és III. rendű felperes 1/10-1/10 arányban tulajdonosa a **település, szám** helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **ingatlan címe**. szám alatt található ingatlan, amely a 2008. november 6-i tulajdoni lap szemle másolat szerint művelés alól kivett beépítetlen terület.

I. rendű alperes mint hitelező valamint II. rendű alperes és III. rendű felperes mint adós között 2004. október 20-án .../2004. számon közjegyzői okiratba foglalva kölcsönszerződés jött létre. A szerződés értelmében az I. rendű alperes a II. rendű alperes és a III. rendű felperes részére 162.500,- USD összegű kölcsönt nyújtott egy évi határozott időre, amely után ügyleti kamatot nem kötöttek ki. A kölcsön lejáratának napjaként 2005. október 7. napját jelölték meg, ebben az időpontban lett volna köteles II. rendű alperes és III. rendű felperes a kölcsönösszeget egyetemlegesen visszafizetni. A felek a szerződés 3.3 pontjában úgy állapodtak meg, hogy amennyiben az adósok az esedékességi időpontban nem fizetik vissza a kölcsönösszeget, napi 100,- USD késedelmi kamat fizetésére kötelesek.

I-III. rendű felperesek a szerződés 7.1 pontjában a szerződés aláírásával mint jelzálog kötelezettek a fenti kölcsönösszeg visszafizetésének biztosítására 162.500,- USD erejéig második ranghelyen jelzálogjogot alapítottak a hitelező I. rendű alperes javára a tulajdonukban álló fenti **3-as település** ingatlanra.

A kölcsön tőkeösszege valójában a felek megállapodása szerint 150.000,- USD volt, az a lejáratig számított ügyleti kamattal együtt tette ki a 162.500,- USD-t. A kölcsön a III. rendű felperes és II. rendű alperes közös üzleti célját szolgálta, amelyet a közös cégük az **1-es cég neve** Kft. keretében kívántak megvalósítani.

Az ingatlanra az I. rendű alperest megelőzően **1-es személy** javára 150.000,- USD erejéig első ranghelyen jelzálogjog volt bejegyezve 2004. június 10. napjától, valamint 2005. június 1-jétől kezdődően 2006. június 1-jéig vételi jog. A kölcsönszerződés alapján I. rendű alperes jelzálogjoga az ingatlan-nyilvántartásba 2005. április 8-án bejegyzésre került második ranghelyen.

I. rendű alperes cége a **2-es cég neve** Kft. két ingatlanal rendelkező **2-es településen**, amelyből az egyiket értékesítette az **1-es cég neve** Kft.-nek, abból a célból, hogy az **1-es cég neve** Kft. a telekre társasházát építsen. A felépítendő épületben 8 üzlet és parkoló, azaz kb. 1000 m² tulajdonjogát ingyen átadta volna az **1-es cég neve** Kft. I. rendű alperesnek azért, hogy ily módon rendezzék a

2004-es kölcsön megfizetését, figyelemmel arra, hogy az adósok a lejáratkor nem fizették meg a kölcsöntartozásukat. Ennek megfelelően I. és II. rendű alperes 2005. november 9-én megállapodást kötött, amelyben rögzítették, hogy a 162.500,- USD kölcsön visszafizetése nem történt meg és a megállapodás célja a tartozás és kamatai megfizetésének rendezése. A szerződés értelmében II. rendű alperesnek 2006. március 1-jéig korlátolt felelősségű társaságot kellett volna alapítania, amely a perbeli kölcsöntartozást és kamatait átvállalta volna, I. rendű alperes pedig a követelését engedményezte volna a **2-es cég neve** Kft-nek. Ebben az esetben a gazdasági társaságok ügyvezetői ráépítési szerződést kötöttek volna a társasház építésére. A felek a fenti külön megállapodást 2006. augusztus 29-én - többek között - akként módosították, hogy amennyiben a II. rendű alperes a kölcsöntartozást 2007. december 31. napjáig nem fizeti vissza, illetve nem rendezi, 2008. január 1. napjától a kölcsöntartozás és késedelmi kamata tekintetében a felek között 2005. november 7-én megkötött megállapodás irányadó. Az I. és II. rendű alperes közötti különmegállapodások teljesezésbe nem mentek.

Az **1-es cég neve** Kft. a telek tulajdonjogát megszerezte, de az építkezéshez szükséges banki kölcsönigénylésének az volt a feltétele, hogy cég igazolni tudja, hogy a felépítendő társasházban az ingatlanok 60-70 %-a értékesítésre, a vételár megfizetésre került. Erre tekintettel az I. és II. rendű alperes megállapodott abban, hogy II. rendű alperes különböző milliós nagyságrendű összegeket több alkalommal átad I. rendű alperesnek, aki azt tagi kölcsönként befizeti a **2-es cég neve** Kft. számlájára, a **2-es cég neve** Kft. pedig azt vételár előleg címén átutalja az **1-es cég neve** Kft. számlájára, hogy ezzel II. rendű alperes mint az **1-es cég neve** Kft. ügyvezetője a bank felé bizonyítsa az épület egy részének eladását. Az I. és II. rendű alperesi cégek ennek érdekében 2007. március 14-én ingatlan adásvételi előszerződést is kötöttek, és az **1-es cég neve** Kft. a látszólag megfizetett 35 millió Ft + áfa vételár előlegről AA ... sorszám alatt áfás számlát állított ki a vevő **2-es cég neve** Kft-nek.

Az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal a **szám** számú 2007. december 10-én hozott határozattal a **2-es cég neve** Kft. adózó terhére a 2007. április-június közötti időszakra vonatkozóan lefolytatott általános forgalmi adó bevallás utólagos vizsgálatára irányuló pénzüsszeg kiutalása előtti ellenőrzés megállapításai alapján 7 millió Ft adókülönbözetet állapított meg, amely jogosulatlan visszaigénylésnek minősült és 3,5 millió adóbírságot szabott ki. A határozat szerint az adózó bevallásában előzetesen felszámított adó összegében szerepeltette az AA ... jelű **1-es cég neve** Kft. által kibocsátott számlát, a számla teljesítési időpontja 2007. június 25., értéke 35 millió Ft + 7 millió Ft áfa, amelyet az adóhatóság nem fogadott el.

I. rendű alperes az adóhatósági eljárásban 2007. augusztus 27-én - többek között - úgy nyilatkozott, hogy „ II.rendű alperes neve az **1-es cég neve** ügyvezetője nem tudta visszafizetni a személyes kölcsönt, ezért vállalta, hogy a társasházat megépíti és az üzlethelyiségeket a **2-es cég neve** Kft. megkapja. Készítettek egy adásvételi előszerződést 2007. március 14-én, amelyben megegyeztek, hogy 841 m² üzlethelyiséget a 8 parkolóval teljesen készen bruttó 65.640.000,-Ft-ért eladja. A szerződés aláírásakor nem volt pénze (II. rendű alperesnek) visszafizetni a kölcsönt, ezért később állította ki a számlát, mert a kölcsön visszafizetéséből tervezte kifizetni a 42 millió Ft-ot. Erre akkor került sor, amikor kiállította a számlát és részletekben visszafizette a kölcsönt forintban. Akkor a 42 millió Ft-ot előre kifizetett az előszerződési megállapodás szerint. Ezután az **1-es cég neve** visszafizette a 162.500,- dolláros kölcsönt, ezt befizette a **2-es cég neve** Kft-nek mint tagi kölcsönt, és ebből lett átutalva a 42 millió Ft. A személyes kölcsön visszafizetéséről nem készült dokumentum."

Az **1-es cég neve** Kft. felszámolás alá került, a társasház megépítése és az I. rendű alperesi cég tulajdonszerzése nem történt meg.

A bíróságot a **2-es cég neve** Kft. ugyan megfizette az adóhatóságnak, de azt végül a II. rendű alperes kifizette az I. rendű alperesnek. Ezen pénzügyi tranzakciók ellenére azonban a 2004-es kölcsönszerződés szerinti összeget ténylegesen II. rendű alperes nem fizette vissza I. r. alperesnek.

Erre tekintettel a peres felek 2008. november 7-én a fenti kölcsönszerződést és jelzálogjogot alapító szerződést akként módosították, hogy annak 7.1 pontját hatályon kívül helyezték és annak helyébe úgy rendelkeztek, hogy a kölcsön visszafizetésének biztosítására 162.500,- USD erejéig első ranghelyi jelzálogjogot alapítottak a hitelező javára 1/1 arányban, az I-III. rendű felperes tulajdonában álló **3-as település** ingatlanra.

A felek egyben hatályon kívül helyezték a visszafizetési határidőt rögzítő eredeti 3.1 pontot és a kölcsön lejáratának napját 2009. március 29. napjában határozták meg. A felek egyben a kölcsönszerződést az alábbi vételi jogot alapító rendelkezésekkel egészítették ki:

Az 5.1 pontban a szerződő felek megállapodtak abban, hogy az I., II. és III. rendű felperes kötelezettek az I. rendű alperes vételi jog jogosult részére a **3-as település** ingatlanra a szerződés aláírásától 5 éves határozott időtartamra, azaz 2013. november 7-ig vételi (opciós) jogot engednek.

Az 5.2 pontban megállapodtak, hogy a vételi jog ellenében opciós díjat nem kötnék ki. Az 5.4 pont értelmében a jogosult vételi jogával csak írásbeli nyilatkozattal élhet. Az 5.5 pontban a felek az ingatlan vételárát 162.500,- USD összegben határozzák meg, mely a következőképpen fizetendő: Amennyiben a kölcsönszerződés módosításából eredően az Adósoknak a Hitelezővel szemben, a jelen kölcsönszerződés módosítás 4.4 (helyesen: 5.5) pontja szerinti nyilatkozat keltének napján fennálló összes tartozása magasabb, mint a vételár, akkor a vételár vételi jog jogosult/hitelező általi teljesítése a tartozással szemben történő beszámítással történik. Amennyiben a tartozás alacsonyabb, mint a vételár, akkor a vételár a nyilatkozat közlésének napján esedékes, és összege megegyezik a tartozással. Az 5.6 pontban a felek kijelentették, hogy a kölcsönszerződés módosítás 4.5 (helyesen: 5.5) pontjában a megjelölt vételárát valós piaci értéken, közös megegyezéssel állapították meg.

A módosítás alapján az I. rendű alperes első ranghelyű jelzálogjoga és vételi joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. A szerződésmódosítást a **név** Ügyvédi Iroda részéről **ügyvéd neve** ügyvéd ellenjegyezte. III. rendű felperes és II. rendű alperes 2008. november 7-én **közjegyző neve** közjegyző előtt a .../2008/3/O. számú okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozatot tett.

III. rendű felperes és II. rendű alperes a kölcsönt a 2009. március 29-i határidőre sem fizette meg. II. rendű alperes kizárólag a kölcsön kamatait fizette havonta, 2010. január 8-ig.

III. rendű felperes 2010. január 15-én I. rendű alperesnek 16.248,-EUR összeget megfizetett, amely a 162.500,- amerikai dollár időközben euróra átváltott 323.324,- tőketartozásnak a 2010. január 8-tól 2010. április 8-ig esedékessé vált három havi kamata volt. Ennek átadását, a kölcsöntartozás fennállásának tényét és összegét III. rendű felperes és I. rendű alperes a 2010. január 15-én aláírt megállapodásban rögzítette.

2010. május 12-én III. rendű felperes, I. és II. rendű alperes valamint a **név** Ügyvédi Iroda részéről **2-es ügyvéd neve** ügyvéd megbeszélést tartott. Az erről felvett emlékeztetőben rögzítették, hogy II. rendű alperes elismert tartozása 2010. január 8-án 323.354,- EUR összeg volt, III. rendű felperes a kölcsön összege után 2010. január 8-tól 2010. április 8-ig esedékes kamatot az I. rendű alperesnek megfizette. I. és II. rendű alperes vállalta, hogy I. rendű alperesnek - az immáron euroban meghatározott - kölcsönösszeg után 2010. április 8-tól 2010. június 8-ig esedékes kamat összeget, azaz 10.832,-EUR-t legkésőbb 2010. május 31-ig megfizetnek, továbbá vállalták a 323.354,- EUR tartozás legkésőbb 2010. június 8-ig történő visszafizetését I. rendű alperes részére. A felek

megállapodtak abban, hogy amennyiben III. rendű felperes és II. rendű alperes a 10.832,- EUR összeget 2010. május 31-ig megfizetik, de a 323.354,- eurót nem fizetik meg 2010. június 8-ig, I. rendű alperes az ingatlanon alapított vételi jogával külön felszólítás nélkül élni fog 2010. június 9. napján.

Mivel a tőketartozást a III. rendű felperes és a II. rendű alperes az I. rendű alperes felé nem egyenlítette ki, I. rendű alperes - jogi képviselője útján - a 2010. június 9-én kelt nyilatkozattal bejelentette, hogy élni kíván vételi jogával. Kinyilvánította, hogy figyelemmel arra, hogy az érvényesen létrejött vételi jogát tartalmazó szerződés alapján a kölcsönszerződésből eredően az adósoknak a fennálló tartozása magasabb, mint a vételár, a szerződés 5.5 pontja értelmében a vételár teljesítése részéről a tartozásba való beszámítással történik.

Felperesek 2010. szeptember 17-én keresetet terjesztettek elő az alperesekkel szemben, melyet a bíróság a ...P.../2010/2. sorszámú 2010. november 17-én kelt végzéssel idézés kibocsátása nélkül elutasított. Felperesek keresetüket 2010. december 18-án újra előterjesztették, melyben annak megállapítását kérték, hogy a peres felek között 2008. november 7. napján kelt kölcsönszerződés módosítása megnevezésű szerződés vételi jogra vonatkozó 5.5 és 5.6 pontja a Ptk. 202. §-a alapján semmis. Előadták, hogy az eredeti kölcsönszerződés alapján a kölcsön összege nem a III. rendű felperes és a II. rendű alperes, hanem csupán a II. rendű alperes részére került átadásra, aki annak visszafizetését vállalta. Tudomásuk szerint a kölcsön visszafizetésére nem került sor, ezért II. rendű alperes folyamatosan fizette I. rendű alperesnek a késedelmi kamatot. Állították, hogy 2008. őszén I. rendű alperes felszólította őket, hogy változtassák a javára bejegyzett második ranghelyű jelzálogjogot első ranghelyűvé, majd az ügyvédjénél közölte, hogy az ingatlanon vételi jogot is alapítani kíván azzal, hogy amennyiben ezt nem teljesítik, a közjegyzői kölcsönszerződés alapján haladéktalanul végrehajtás alá vonja az ingatlant. Felperesek hivatkoztak arra, hogy egyetlen lehetőségük az árverezés elkerülésére az volt, hogy az I. rendű alperes javára vételi jogot alapítottak, I. rendű alperes azonban a helyzetüket kihasználva olyan mértékű aránytalan előnyt kötött ki, amely feltűnő. Kifejtették, hogy a szerződéskori MNB árfolyam szerint az I. rendű alperes követelése 33.312.500,-Ft volt, míg az ingatlan 2008-as értéke megközelítette a 100.000.000,-Ft-ot. Állították, hogy a szerződés 5.6 pontjában írtak nem felelnek meg a valóságnak, az aránytalanul csökkentett összeget nem a felek állapították meg és nem a valós piaci érték alapján, hanem azt I. rendű alperes közölte. Felperesek arra az esetre, ha alperesek vitatnák az ingatlan általuk megjelölt értékét, indítványozták ingatlanforgalmi szakértő kirendelését.

I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy a kölcsön kizárólag a II. rendű alperes részére került volna átadásra, mivel II. rendű alperes és III. rendű felperes közös üzlet megvalósítása céljából folyamodott hozzá kölcsönért és ugyanezen okból vettek fel kölcsönt **1-es személytől** is, akinek a 150.000,- USD kölcsönt biztosító jelzálogjogát első ranghelyen jegyezték be. Ennek alapján a felek a saját üzleti érdekük szem előtt tartásával, a szerződés feltételeinek mérlegelésével vettek fel a kölcsönt, melynek mértékéből is nyilvánvaló, hogy annak célja nem lehetett létfenntartásuk fedezése. I. rendű alperes előadta, hogy a szerződés módosítást a felek ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalták, amely a Pp. 196. § (1) bekezdésének e) pontja szerinti teljes bizonyító erejű magánokirat. Utalt arra, hogy a módosítást követően a tartozást III. rendű felperes és II. rendű alperes több alkalommal elismerte, azt megerősítette.

I. rendű alperes álláspontja szerint nem tekinthető szorultnak az a helyzet, mikor a fél azért kíván kölcsönt felvenni, mert azt nagy haszonnal kecsegtető üzleti vállalkozásba kívánja befektetni, még akkor sem, ha a felek egy ilyen esetben feltűnően aránytalan ügyleti kamatot kötnének ki. Egy kölcsön felvétele nem kényszer, hanem gazdasági döntés, amelynek kockázatát a fél maga tartozik viselni, a másik fél nem tehető felelőssé azért, mert az adós gazdasági számításai nem váltak be,

üzleti céljai nem valósultak meg. Kiemelte, hogy a vételi jog éppen a szerződés biztosítékát szolgálja, és abban a felek azért állapodtak meg, mert a kölcsönösszeg visszafizetésére III. rendű felperes és II. rendű alperes szerződésszegése folytán nem került sor. Hozzátette, hogy felperesek a kölcsönszerződést, a jelzálogjog érvényességét, létrejöttét nem vitatták, a kamatokat 2010. április 8-ig fizették.

Felperesek a per első, 2011. június 14-én tartott tárgyalásán eredeti keresetüket másodlagos keresetként tartották fenn, elsődlegesen arra hivatkoztak a Ptk. 210. § (1) bekezdése alapján, hogy a szerződésmódosítás megkötésekor tévedésben voltak, amelyet az alperesek okoztak. Előadták, hogy június 1-jét megelőző héten jutott el III. rendű felpereshez egy **hivatla neve** határozat, így a megtámadási okról csak néhány hete szereztek tudomást. Állították, hogy az I. és II. rendű alperesek eljártak egy **hivatla neve** vizsgálat során és a .../2004. számú közjegyzői okiratról akként nyilatkoztak, hogy az I. rendű alperes részére a kölcsön visszafizetésre került. Ez a helyzet a szerződés módosításakor fennállt, ezért a módosítást megtámadják és az érvénytelenség megállapításán túl arra kérték kötelezni az I. rendű alperest, hogy az ingatlanról a bejegyzett jelzálogjoga és vételi joga törlésre kerüljön. III. rendű felperes megtámadta a K.../2008. számú közjegyzői okiratot is tévedésre hivatkozva, és kizárólag az érvénytelenség megállapítását kérte. Indítványozták a **hivatal neve** megkeresését.

I. rendű alperes a módosított keresetet szintén megalapozatlannak és tévesnek tartotta. Vitatta, hogy felperesek a tévedésről néhány hete szereztek tudomást és hivatkozott a Ptk. 236. § (1) bekezdése alapján arra, hogy a törvényi határidő lejárt. Akként foglalt állást, hogy ugyanezen okból lejárt a jelzálogjog és a vételi jog törlése iránt megindított per tekintetében a törvényi határidő az Inyvtv. 63. § (1) bekezdése alapján. III. rendű felperes vonatkozásában a 2010. januári és májusi okiratok alapján a megtámadási jog megszűnésére hivatkozott, figyelemmel a Ptk. 236. § (4) bekezdésében foglaltakra.

II. rendű alperes a keresetre akként nyilatkozott, hogy a 2004. évi kölcsön visszafizetése megtörtént 2005, 2006. környékén, bár késedelembe esett a tartozás visszafizetésével, de a kamatok havonta fizetve voltak. Állította, hogy az I. rendű alperessel jó üzleti és emberi kapcsolatban voltak, közöttük különféle ingatlanügyletek bonyolódtak és a hibát ott követte el, hogy a felpereseket nem vagy csak részben avatta be ezekbe a további pénzügyi tranzakciókba.

II. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy felperesek annyiban tévedésben voltak, hogy nem közölte velük, hogy időközben egy másik kölcsönről van szó, vagyis kicserélődött a kölcsön. Előadása szerint azt tudták a felperesek, hogy a 2004. évi szerződést módosítani kell, mert az általa akkor felvett kölcsön halasztását így lehet elérni, amit megmondott a felpereseknek. Hozzátette, hogy 2010. tavaszán felperesek részére átadta a rendelkezésre álló dokumentumokat és közöttte volt az az **hivatla neve** nyilatkozat, miszerint a kölcsön visszafizetése már megtörtént. Állította, hogy nem a perbeli, hanem egyéb, az I. rendű alperessel kötött ügyletek alapján legfeljebb 30 millió forint tartozása állhatott fenn 2008. novemberében az I. rendű alperes felé. Állította, hogy 42 millió Ft-ot úgy fizetett vissza az I. rendű alperesnek a 2006-os évben három részletben, hogy odamentek a bankba, azt kivette a **3-as cég neve** Kkt. számlájáról és odaadta I. rendű alperesnek a tartozást.

I. rendű alperes vitatta a II. rendű alperes tényállításait, állította, hogy 2007-ben a **2-es cég neve** Kft. és az **1-es cég neve** Kft. között ugyanazon összegek forgatása történt meg oly módon, hogy a cégek számlájára oda-visszautalások történtek. Hangsúlyozta, hogy a cégek közötti elszámolás irreleváns. Vitatta, hogy közös ügyletei lettek volna a II. rendű alperessel, és azt is, hogy bármiféle kölcsön kicserélődésről lett volna szó. Indítványozta az **bank** Nyrt. megkeresését az **1-es cég neve** Kft.

számlakivonatának megküldése végett, valamint **2-es ügyvéd neve** ügyvéd tanúkenti meghallgatását.

II. rendű alperes módosította nyilatkozatát az iratok átadását illetően 2011. tavaszára, valamint állította, hogy a kölcsön visszafizetése a **név** Hotel értékesítéséből befolyt vételárból történt meg, amelyet mint magánszemély fizetett meg az I. rendű alperesnek, még hozzá 35 millió Ft-ot. Előadta, hogy az összeg felett azért rendelkezhetett, mert tagi kölcsöne volt a cégben, a 35 millió forintot készpénzben adta át, de nem tudja hol és mikor. Az átadásról nem tartottak szükségesnek átvételi elismervényt vagy bármiféle papírt kiállítani. Állította, hogy ettől független volt az az ügylet, amikor a **2-es cég neve** Kft. és az **1-es cég neve** Kft. a **.2-es település** ingatlan vonatkozásában megállapodott. Csatolta az **1-es cég neve** Kft. 2007. júniusi főkönyvi kivonatát és a 2007. június 1. és 27. közötti főkönyvi kartonokat.

Felperesek a II. rendű alperes által csatolt iratok alapján úgy nyilatkoztak, hogy azokból egyértelműen megállapítható, hogy tagi kölcsön visszafizetéseként mikor vett ki pénzt a II. rendű alperes, amit átadott I. rendű alperesnek, tehát minden úgy történt ahogy I. és II. rendű alperes az adóhatósági eljárásban nyilatkozta. Indítványozták az **1-es cég neve** Kft. könyvelője **1-es tanú** tanúkenti meghallgatását. Felperesek 2013. szeptember 12-én keresetüket ismét módosították, hivatkoztak a BDT2011.2555 számon közzétett eseti döntés alapján arra, hogy a vételi jog kikötése semmis, mivel a zálogjog szabályainak megkerülésére irányul, tekintettel arra, hogy a felek azt úgy kötötték ki, hogy nem rendezték az elszámolás kérdését és a vételár a tartozás összegével azonos. Ennek alapján elsődleges érvénytelenségi okként arra hivatkoztak, hogy a főkötelezettségek megszűntek illetve tévedés áll fenn, másodlagosan az 5.5 és 5.6 pontot a Ptk. 202. §-a alapján uzsorásnak tartották, harmadlagosan az 5.5 és 5.6 pontok kapcsán arra hivatkoztak, hogy az jogszabály megkerülésére irányul, ezért semmis.

I. rendű alperes nem fogadta el, hogy a felperesek **3-as település** ingatlana 90-100 millió Ft-ot érne, emellett kifejtette, hogy önmagában azzal, hogy a cégek között milyen pénzmozgások voltak, nem támasztható alá, hogy a II. rendű alperes a közjegyzői okiratba foglalt tartozását megfizette. Kifejtette, hogy a vételi jogot alapító szerződés vonatkozásában nem áll fenn a kógens biztosítéki szabályok megkerülésének esetköre, az 5.5 pontban kifejezetten az elszámolás kérdéséről rendelkeztek, a vételárat pedig közösen, valós piaci értéken határozták meg. Rámutatott, hogy a szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadására felperesek részéről nem került sor. Utalt arra, hogy felperesek az érvénytelenség jogkövetkezményének levonását nem kérték, és hozzátette, hogy egyébként ilyen esetben indokolt a szerződést érvényessé nyilvánítani.

Felperesek végleges kereseti kérelmeiket az alábbiak szerint foglalták össze:

Elsődlegesen három önálló kereseti kérelmet terjesztettek elő:

1) I., II. és III. rendű felperes kérte I. rendű alperessel szemben a 2004. október 20-i kölcsönszerződés visszafizetését és ennek folytán a jogügylet megszűnését és az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog megszűnését megállapítani. Kérték a jelzálogjog törléséhez szükséges I. rendű alperesi jognyilatkozat ítélettel való pótolását a Ptk. 5. § (3) bekezdése alapján vagy a jelzálogjog törlése érdekében a Siófoki Körzeti Földhivatalt megkeresni és az I. rendű alperest a törlés tūrésére kötelezni az Inytv. 62. § (1) bekezdésének c) pontja alapján.

2) I., II. és III. rendű felperes I-II. rendű alperessel szemben kérte a teljes 2008. november 7-i kölcsönszerződés módosítás semmisségének megállapítását azon okból, hogy a kölcsönügylet megszűnése okán az a Ptk. 204. § (2) bekezdése szerint semmis, valamint kérték ezen okból az első ranghelyre bejegyzett jelzálogjog és vételi jog törlése érdekében a földhivatalt megkeresni és az I. rendű alperest a törlés tūrésére kötelezni.

Vagylagosan kérték a teljes 2008. november 7-i kölcsönszerződés módosítás érvénytelenségének megállapítását tévedés okán a Ptk. 210. § (1) bekezdése alapján, és ennek folytán az első ranghelyre bejegyzett jelzálogjog és vételi jog törlése érdekében a földhivatalt megkeresni és az I. rendű alperest a törlés túsására kötelezni.

Vagylagosan kérték a teljes 2008. november 7-i kölcsönszerződés módosítás semmisségének megállapítását jóerkölcsbe ütközés okán a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján, és ennek folytán az első ranghelyre bejegyzett jelzálogjog és vételi jog törlése érdekében a földhivatalt megkeresni és az I. rendű alperest a törlés túsására kötelezni.

3) III. rendű felperes kérte I-II. rendű alperessel szemben a .../2008/3/O. közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállalás semmisségének megállapítását a Ptk. 204. § (2) bekezdése alapján. Vagylagosan tévedés miatt vagy jóerkölcsbe ütközés okán szintén kérte az érvénytelenség megállapítását.

Másodlagosan, valamennyi elsődleges kereseti kérelem elutasítása esetére, I., II. és III. rendű felperesek az alábbi kereseti kérelmet terjesztették elő az I. és II. rendű alperessel szemben:

1) A bíróság állapítsa meg a 2008. november 7-i teljes kölcsönszerződés módosítás semmisségét jogszabályba ütközés okán, a zálogjogi szabályok megkerülése miatt és a vételi jog törlése érdekében keresse meg a földhivatalt és a törlés túsására kötelezze I. rendű alperest vagy

2) A bíróság állapítsa meg a 2008. november 7-i teljes kölcsönszerződés módosítás semmisségét annak uzsorás jellege miatt és a vételi jog törlése érdekében keresse meg a földhivatalt és a törlés túsására kötelezze I. rendű alperest.

Felperesek az elsődleges kereseti kérelmek kapcsán kifejtették, hogy az eljárás folyamán nyilvánvalóvá vált, hogy II. rendű alperes ténylegesen visszafizette I. rendű alperesnek a 2004-es kölcsönt, csupán alperesek tájékoztatásuk nélkül úgy jártak el, mintha a közöttük lévő újabb tartozást is biztosítaná az ingatlanuk. A tévedés kapcsán arra hivatkoztak, hogy az első ranghelyű jelzálogjog és a vételi jog bejegyzésekor nem tudtak arról, hogy az a kölcsönügylet, amit az ingatlanukkal biztosítottak, már nem létezik. A másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában előadták, hogy a vételi jog meghatározása és kikötése jogellenes, mert a vételár pont a tartozás összegével egyezik meg. Az uzsorás jellegét illetően arra hivatkoztak, hogy az I. rendű alperes egy közel 100 milliós ingatlant kívánt megszerezni kevesebb mint harmadáron, amely cselekményhez kihasználta a felperesek szorult helyzetét. Változatlanul állították, hogy ingatlan forgalmi értéke 98 millió Ft volt az értékbecslések alapján, de fenntartották szakértői bizonyítási indítványukat.

Felperesek megjegyezték, hogy amennyiben ugyanarról a kölcsönről volt szó a felek között végig, és nem pedig a II. rendű alperes új kötelezettségvállalásáról, akkor nem lett volna szükség a .../2008/3/O. számú közokirat aláíratására. Arra tehát kizárólag azért került sor, mert az alperesek tudták, hogy a 2004-es közokiraton alapuló kölcsön megszűnt.

I. rendű alperes változatlan jogi érveléssel kérte a módosított kereset elutasítását, valamint úgy nyilatkozott, hogy az adóhatósági eljárásban nem mondott igazat a kölcsön visszafizetését illetően. II. rendű alperes a módosított keresetre nem nyilatkozott.

A felperesek keresete **alaptalan**.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 523. § (1) bekezdése szerint kölcsönszerződés alapján a pénzintézet vagy más hitelező köteles meghatározott pénzüsszeget az adós rendelkezésére bocsátani, az adós pedig köteles a kölcsön összegét a szerződés szerint visszafizetni.

A Ptk. 240. § (1)-(2) bekezdése szerint ha jogszabály kivételt nem tesz, a felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát, vagy megváltoztathatják kötelezettség-vállalásuk jogcímét.

A tartalmában vagy jogcímében megváltoztatott szerződésnek a módosítással nem érintett része változatlan marad. A kötelezettség biztosítására szolgáló zálogjog és kezesség fennmarad, de a zálogkötelezett és a kezes helyzete hozzájárulásuk nélkül nem válhat súlyosabbá, és a módosítást megelőzően keletkezett kifogásaik is fennmaradnak.

A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 163. § (2) bekezdése szerint a bíróság az ellenfél beismerése, mindkét fél egyező vagy az egyik félnek az ellenfél által bírói felhívás ellenére kétségbe nem vont előadása folytán valónak fogadhat el tényeket, ha azok tekintetében kételye nem merül fel.

A Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valónak fogadja el.

A Pp. 206. § (1) bekezdése értelmében a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak egybevetése alapján állapítja meg; a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli, és meggyőződése szerint bírálja el.

Ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint a per adataival egybevetett mérlegelés alapján a bíróság azt is meggyőződése szerint ítéli meg, hogy milyen jelentőséget kell tulajdonítani annak, ha a személyes megjelenésre idézett fél nem jelent meg, vagy a fél vagy képviselője valamely felhívásnak nem tett eleget, a hozzáintézett kérdésre nem felelt, vagy kijelentette, hogy valamely tény valóságáról nincs tudomása, vagy arra nem emlékszik.

A perben az nem volt vitás, hogy az I. rendű alperes hitelező, III. rendű felperes és a II. rendű alperes adósok között 2004. október 20-án érvényes kölcsönszerződés jött létre 162.500,- USD kölcsönösszeg tárgyában, amelynek biztosítására felperesek jelzálogjogot engedtek a tulajdonukat képező **3-as település** ingatlanra. Az sem volt vitatott, hogy a kölcsön visszafizetése az eredeti határidőre, 2005. október 7-ig nem történt meg. III. rendű alperes ugyan azt állította, hogy a kölcsön átadása kizárólag a II. rendű alperes részére történt, de ezt nem bizonyította, sőt a későbbiekben elismerte, hogy a kölcsön felvétele a II. rendű alperessel közös cége az **1-es cég neve** Kft. üzleti céljainak megvalósítására történt. Közokiratba foglalt tény, hogy III. rendű felperes mint adós a II. rendű alperessel egyetemleges kötelezettséget vállalt a kölcsön megfizetésére, így annak, hogy a valóságban ténylegesen ki vette át a pénzt relevanciája nem volt, az átadás megtörténte nem volt vitás, az **1-es cég neve** Kft-nek pedig a II. rendű alperes volt az ügyvezetője, így a cég beruházásait nyilván ő intézte.

Elsődleges kereseti kérelmek:

1) I., II. és III. rendű felperes kérte I. rendű alperessel szemben a 2004. október 20-i kölcsönszerződés visszafizetését és ennek folytán a jogügylet megszűnését és az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog megszűnését megállapítani. Kérték a jelzálogjog törléséhez szükséges I. rendű alperesi jognyilatkozat ítélettel való pótolását a Ptk. 5. § (3) bekezdése alapján vagy a jelzálogjog törlése érdekében a Siófoki Körzeti Földhivatalt megkeresni és az I. rendű alperest a törlés túsására kötelezni az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének c) pontja alapján.

I-III. rendű felperesek kötelezettsége volt a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján bizonyítani, hogy a tartozást állításuknak megfelelően II. rendű alperes visszafizette. Felperesek ennek alátámasztására hivatkoztak II. rendű alperes perbeli nyilatkozatára, I. rendű alperes adóhatósági eljárásban tett nyilatkozatára és az **1-es cég neve** Kft. számlakivonataira és a becsatolt könyvelési iratokra.

Az II. rendű alperes perbeli nyilatkozatai kapcsán a bíróság előrebocsátja, hogy az arra tekintettel volt értékelendő, hogy a II. rendű alperes és a I-III. rendű felperesek között a perben érdekazonossága állt fenn, a II. rendű alperes perben állása kötelező volt, a kereset elismerése, teljesítésének nem ellenzése, a tartozás megszűnésének megállapítása alapvetően a II. rendű alperes érdekét szolgálta. A bíróság emellett rámutat, hogy II. rendű alperes nyilatkozatai a perben nem egyszer ellentmondásosak voltak és idővel a felperesi érdekeknek megfelelően változtak. Így például II. rendű alperes eredetileg azt állította, hogy 2005., 2006. környékén visszafizetett 42 millió Ft-ot, de pontos időpontot, helyet, helyszínt, fizetési módot nem tudott megjelölni és úgy nyilatkozott, hogy a **3-as cég neve** Kkt. számlájáról vette ki a pénzt. Ezt követően azt adta elő, hogy a **név** Hotel értékesítéséből befolyt vételárból történt a teljesítés, ami viszont 2007-ben volt, és nem 42 millió forintot, hanem 35 millió forintot állított több részletben (9+11+15 millió), és mint a számlakivonatok mutatják nem is a saját vagy a **3-as cég neve** Kkt. számlájáról történt a pénzfelvét, hanem az **1-es cég neve** Kft. számlájáról. Az összegek különbözőségére elfogadható magyarázatot szintén nem adott. Önmagában életszerűtlen az is, hogy ekkora összeg megfizetéséről szorosabb kapcsolatban nem álló magánszemélyek között nem született bármiféle irat, dokumentum, és emellett II. rendű alperes egy konkrét helyet vagy körülményt nem tudott megjelölni a készpénz átadását illetően.

Ezzel szemben az I. rendű alperes következetesen ugyanúgy nyilatkozott a cégek közötti ingatlanügyletet illetően, már akkor is, amikor fel sem merült annak lehetősége illetőleg a felperesek nem hivatkoztak a kölcsön megfizetésére vagy kicserélésére. Tény, hogy az I. rendű alperes az adóhatósági eljárásban tett nyilatkozatát nem tartotta fenn, ez azonban a bíróság álláspontja szerint nem vonja kétségbe az I. rendű alperes szavahihetőségét. Az adóhatósági eljárásban az I. és II. rendű alperes közös érdeke az volt, hogy a valóságos ügyletet és teljesítést nem biztos, hogy takaró számlázásnak ne legyenek adójogi következményei a cégek vonatkozásában és annak tárgya nem a kölcsönösszeg volt. Jelen perben azonban mint magánfelek szerepeltek, és ugyan az adóhatósági jegyzőkönyv a Pp. 195. § (1) bekezdése szerinti közokiratnak minősül, de az csupán a benne foglalt nyilatkozat megtételét bizonyítja teljesen, nem pedig a nyilatkozati tények valóságát. Annak pedig szintén nem adta indokát II. rendű alperes, hogy ha a tartozást valóban megfizette, miért vállalta az adóbírság kifizetését.

1-es tanú tanú az ügy érdemét érintően értékelhető vallomást nem tett, nem volt tudomása arról, hogy az **1-es cég neve** Kft. által a II. rendű alperesnek visszafizetett tagi kölcsönt II. rendű alperes mire fordította, és nem voltak konkrét, részletes ismeretei a III. rendű felperes és az alperesek közötti kölcsönügyletről valamint az **hivatla neve** eljárásról.

A becsatolt és beszerzett banki kivonatokból időrendben az alábbiak voltak megállapíthatók.

2007. június 14.

- a **név** Hotel értékesítéséből befolyik az **4-es cég neve** részéről az **1-es cég neve** Kft. számlájára 30 millió Ft,
- az **1-es cég neve** számlájáról készpénzkivétel történt 27 millió és 1,6 millió Ft összegben.

2007. június 21.

- a **2-es cég neve** Kft. számlájára I. rendű alperes befizetett 15.010.000,-Ft-ot tagi kölcsön címén,
- a **2-es cég neve** Kft. átutalt az **1-es cég neve** Kft.-nek 15.000.000,-Ft-ot **.2-es település** ingatlan előszerz. közleménnyel,
- a **név** Hotel értékesítéséből befolyik az **4-es cég neve** részéről az **1-es cég neve** Kft. számlájára 22 millió Ft,

- 22 millió készpénz kivétel az **1-es cég neve** Kft. számlájáról.

2007. június 22.

- a **2-es cég neve** Kft. számlájára I. rendű alperes befizetett 11.010.000,-Ft-ot tagi kölcsön címén,
- a **2-es cég neve** Kft. átutalt az **1-es cég neve** Kft-nek 11.000.000,-Ft-ot **.2-es teelepülés** ingatlan előszerz. II közleménnyel,
- 15 millió Ft jóváírásra került az **1-es cég neve** Kft. számlájára a **2-es cég neve** Kft-től,
- 15 millió Ft pénztári készpénzkifizetés az **1-es cég neve** számlájáról.

2007. június 25.

- a **2-es cég neve** Kft. számlájára I. rendű alperes befizetett 9.010.000,-Ft-ot tagi kölcsön címén,
- a **2-es cég neve** Kft. átutalt az **1-es cég neve** Kft-nek 9.000.000,-Ft-ot **.2-es teelepülés** ingatlan előszerz. III. közleménnyel,
- 11 millió Ft jóváírásra került az **1-es cég neve** Kft. számlájára a **2-es cég neve** Kft-től
- 9 millió Ft készpénzfelvét az **1-es cég neve** Kft. számlájáról,
- az **1-es cég neve** Kft. AA ... sorszámmal előleg számlát állít ki a **2-es cég neve** Kft. vevőnek a módosított adásvételi előszerződés alapján 35 millió Ft + 7 millió Ft áfa, azaz 42 millió Ft összegről.

2007. június 26.

- 9 millió Ft jóváírásra került az **1-es cég neve** Kft. számlájára a **2-es cég neve** Kft-től
- 9 millió Ft készpénzfelvét az **1-es cég neve** Kft. számlájáról.

A fenti pénzmozgásokból nem következik, hogy a II. rendű alperes megfizetett I. rendű alperesnek 35 millió Ft-ot, II. rendű alperes nem jelölte meg és nem bizonyította, hogy melyik pénzüsszezből mikor, mit fizetett vissza, az **4-es cég nevetől** vagy a **2-es cég neve** Kft. befizetéséből történt a visszafizetés. Az, hogy a **2-es cég neve** Kft. által az **1-es cég neve** Kft. számlájára átutalt összeget valaki aznap ugyanabban az összegben felvette, nem igazolja azt, hogy az a II. rendű alperes volt és a felvett összeget mint magánszemély átadta I. rendű alperesnek. A fenti időrendi kimutatás ugyanúgy alátámasztja I. rendű alperes állítását, miszerint II. rendű alperes az éppen rendelkezésére álló összeget átadta neki, amit tagi kölcsönként befizetett a **2-es cég neve** Kft. számlájára, onnan továbbutalta az **1-es cég neve** Kft-nek, hogy az ingatlanvásárlás igazolt legyen a bank felé, a pénzt pedig II. rendű alperes nyomban kivette. Így a II. rendű alpereshez a pénz mindig visszakerült.

Mindezek alapján a bíróság a kölcsön visszafizetését és a teljesítés folytán az ügylet megszűnését megállapítani nem tudta a rendelkezésre álló adatok alapján, felperesek az őket terhelő bizonyítási kötelezettségnek nem tudtak eleget tenni.

2) I., II. és III. rendű felperes I-II. rendű alperessel szemben kérte a teljes 2008. november 7-i kölcsönszerződés módosítás semmisségének megállapítását azon okból, hogy a kölcsönügylet megszűnése okán az a Ptk. 204. § (2) bekezdése szerint semmis, valamint kérték ezen okból az első ranghelyre bejegyzett jelzálogjog és vételi jog törlése érdekében a földhivatalt megkeresni és az I. rendű alperest a törlés tűrésére kötelezni.

Vagylagosan kérték a teljes 2008. november 7-i kölcsönszerződés módosítás érvénytelenségének megállapítását tévedés okán a Ptk. 210. § (1) bekezdése alapján, és ennek folytán az első ranghelyre bejegyzett jelzálogjog és vételi jog törlése érdekében a földhivatalt megkeresni és az I. rendű alperest a törlés tűrésére kötelezni.

Vagylagosan kérték a teljes 2008. november 7-i kölcsönszerződés módosítás semmisségének megállapítását jóerkölsbe ütközés okán a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján, és ennek folytán az első ranghelyre bejegyzett jelzálogjog és vételi jog törlése érdekében a földhivatalt megkeresni és az I. rendű alperest a törlés tűrésére kötelezni.

A Ptk. 204. § (1) bekezdése szerint bírósági úton nem lehet érvényesíteni

a) a játékból vagy fogadásból eredő követeléseket, kivéve ha a játékot vagy a fogadást állami engedély alapján bonyolítják le;

b) a kifejezetten játék vagy fogadás céljára ígért vagy adott kölcsönből eredő követeléseket;

c) azokat a követeléseket, amelyeknek állami szerv útján való érvényesítését jogszabály kizárja.

Ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint a bírósági úton nem érvényesíthető követelés biztosítására kötött szerződés semmis; az önkéntes teljesítést azonban nem lehet visszakövetelni.

A fenti jogszabályi rendelkezés alapján a bíróság megállapította, hogy felperesek tévesen hivatkoztak a követelés bírósági úton való érvényesíthetőségének kizártságára és a szerződésmódosítás semmisségére. A kölcsön nem tartozik a Ptk. 204. § (1) bekezdésbe felsorolt követelések körébe, így a Ptk. 204. § (2) bekezdése nem alkalmazható. Nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely kizárná a kölcsöntartozás érvényesítését az adósokkal szemben az érvényes szerződés alapján és annak biztosítását más szerződéssel. Az, hogy egy követelés a kötelezettek állítása szerint megszűnt, nem jelenti azt, hogy az bírósági úton nem lenne érvényesíthető, a követelés fennállása vagy fenn nem állása a perben bizonyítandó tény. Megjegyzi a bíróság, hogy egyébként bírósági úton nem érvényesíthető követelés esetén nem érvénytelenség ítélettel való megállapításának, hanem a kötelezettel szemben indított marasztalási perben a per megszüntetésének van helye a Pp. 157. § a) pontja alapján, utalással a Pp. 130. § (1) bekezdésének f) pont második fordulatára.

A bíróság visszaul arra, hogy nem találta bizonyítottnak a kölcsön visszafizetését a II. rendű alperes részéről. Felperesek és II. rendű alperes a kölcsönügylet kicserélődését állította, azt, hogy a 2008. november 7-i módosítás egy másik kölcsönt biztosított. Felperesek és II. rendű alperes nem tett tényelődást valamint nem ajánlott fel bizonyítást arra nézve, hogy milyen egyéb kölcsönügylet volt az I. és II. rendű alperes között. I. rendű alperes vitatta az egyéb ügyletek létét, és a **.2-es település** ingatlanügyletön kívüli további üzleti kapcsolatot. A **.2-es település** ingatlanl kapcsolatos I. és II. rendű alperes közötti megállapodás is - az okiratokból kitűnően - a 2004. október 20-i kölcsön visszafizetését célozta volna, azonban az teljes egészében megghiúsult. Az ügylettel kapcsolatban I. rendű alperes nem kért kölcsön II. rendű alperestől, egyéb kölcsönre utaló adat szintén nem merült fel, így nem értelmezhető, hogy milyen kölcsön kicserélődését állították felperesek és II. rendű alperes.

A Ptk. 210. § (1) bekezdése szerint aki a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, a szerződési nyilatkozatát megtámadhatja, ha tévedését a másik fél okozta vagy felismerhette.

A Ptk. 236. § (1) bekezdése szerint a megtámadást egy éven belül írásban kell a másik féllel közölni, majd a közlés eredménytelensége esetében haladéktalanul a bíróság előtt érvényesíteni.

A (2) bekezdés a) pontja értelmében a megtámadási határidő megkezdődik a tévedés, megtevesztés felismerésekor.

A megtámadási határidőre az elévülés nyugvásának és megszakadásának szabályai megfelelően irányadók. A megtámadásra jogosult a szerződésből eredő követeléssel szemben kifogás útján megtámadási jogát akkor is érvényesítheti, ha a megtámadási határidő már eltelt.

A megtámadás joga megszűnik, ha a megtámadásra jogosult a megtámadási határidő megnyílta után a szerződést írásban megerősíti, vagy a megtámadásról egyébként írásban lemond. (Ptk. 236. § (3)-(4) bekezdés)

A bíróság több okból nem osztotta az I. rendű alperes megtámadási jog megszűnésével kapcsolatos álláspontját. A közjegyző előtt tartozáselismerő nyilatkozatot kizárólag III. rendű felperes tett, I. és II. rendű felperes nem, valamint a 2010. január 15-i és 2010. május 12-i megbeszéléseken is csak III. rendű felperes vett részt, így a I. és II. rendű felperes megtámadási joga semmiképpen nem szűnhetett meg. Másfelől I-II. rendű felperesek semmilyen okiratban nem mondtak le a megtámadási jogukról, III. rendű felperes szintén, legfeljebb a szerződést megerősítette. Harmadrészt kizárólag a megtámadási jog megnyílt, azaz tévedés felismerése után lehet írásbeli megerősítő nyilatkozatot tenni vagy a megtámadásról írásban lemondani. Azt azonban, hogy a megtámadási jog mikor nyílt meg és ehhez viszonyítva határidőben történt-e meg a módosító szerződés megtámadása, a felpereseknek kellett igazolni. Felperesek bizonyítékkal nem támasztották alá, hogy 2011. tavaszán szereztek tudomást az **hivatla neve** nyilatkozatról. II. rendű alperes nyilatkozata ebben az esetben sem volt elfogadható, azt utólag módosította, felperesek kifogásolható, a választ is magában foglaló kérdése alapján.

Mindezeket túl, a felperesek nem is lehettek tévedésben, mivel amire hivatkoztak, nevezetesen, hogy a tartozás már nem állt fenn a módosító szerződés megkötésakor, nem nyert bizonyítást. Ebből következően nem képezhetette tévedés tárgyát a tartozás fennállása.

A Ptk. 200. § (2) bekezdésének második mondata szerint semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik.

Felperesek konkrétan nem bizonyították, hogy a teljes 2008. november 7-i kölcsönszerződés módosítás mely vonatkozásban, például az elérni kívánt cél vagy annak tárgya folytán vagy egyéb okból, és miként sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat és szokásokat, méghozzá olyan mértékben, hogy az az általános társadalmi megítélés szerint elfogadhatatlan. Mindezen körülmények bizonyítása az arra hivatkozó felet terhelte. Mivel a perben lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként az nem volt megállapítható, hogy a követelés már nem állt fenn a módosító szerződés megkötésakor, a szerződésmódosítás nem sérthet jóerkölcsöt amiatt, hogy azzal nem létező követelés biztosítására alapítottak vételi jogot és első ranghelyű jelzálogjogot. Szintén nem lehetett a módosító szerződés jóerkölcsbe ütköző amiatt, hogy alperesek nem tájékoztatták felpereseket arról, hogy az a kölcsönügylet, amire a biztosítékot adták, már nem létezik, mert nem volt ilyen tájékoztatási kötelezettség a kölcsön visszafizetése hiányában.

A bíróság irányadónak tartotta az EBH.2012.P.17. számú eseti döntést abban a tekintetben, hogy a szerződés jóerkölcsbe ütközés miatti érvénytelenségét a forgalmi érték és a kikötött vételár közötti esetleges feltűnően nagy értékkülönbség alapján nem lehet megállapítani. A Ptk-ban vagy egyéb jogszabályokban külön nevesített semmisségi és megtámadási okok általában a társadalom általánosan elfogadott értékítéletébe is ütköznek. A szerződés jóerkölcsbe ütközése tehát lényegében kiegészítő jogcímként alkalmazható a jogszabályokban nem nevesített, de a társadalmi értékítéletbe ütköző szerződések esetén. Amennyiben jogszabályban külön nevesített érvénytelenségi ok áll fenn, akkor annak keretei között kell a tényállást megállapítani. Felperesek nem voltak elzárva attól, hogy a módosító szerződést feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva megtámadják.

Mindezek alapján a 2008. november 7-i szerződésmódosítás érvénytelenségét a bíróság a felperesek által megjelölt okokból megállapítani nem tudta.

3) III. rendű felperes kérte I-II. rendű alperessel szemben a .../2008/3/O. közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállalás semmisségének megállapítását a Ptk. 204. § (2) bekezdése alapján. Vagylagosan tévedés miatt vagy jóerkölcsbe ütközés okán szintén kérte az érvénytelenség megállapítását.

A bíróság csupán visszautal a 2) kereseti kérelmek kapcsán kifejtett indokokra, az ott leírtakkal egyező okokból a III. rendű felperes kereseti kérelmét megalapozatlannak tartotta.

A fentiek alapján a bíróság felperesek valamennyi elsődlegesen előterjesztett önálló kereseti kérelmét - a vagylagos kérelmeket is beleértve - megalapozatlannak tartotta és elutasította.

Másodlagos kereseti kérelmek:

I., II. és III. rendű felperesek I. és II. rendű alperessel szemben vagylagosan az alábbi kérelmet terjesztették elő:

1) A bíróság állapítsa meg a 2008. november 7-i teljes kölcsönszerződés módosítás semmisségét jogszabályba ütközés okán, a zálogjogi szabályok megkerülése miatt és a vételi jog törlése érdekében keresse meg a földhivatalt és a törlés tūrésére kötelezze I. rendű alperest vagy

2) A bíróság állapítsa meg a 2008. november 7-i teljes kölcsönszerződés módosítás semmisségét annak uzsorás jellege miatt és a vételi jog törlése érdekében keresse meg a földhivatalt és a törlés tūrésére kötelezze I. rendű alperest.

A Ptk. 200. § (2) bekezdésének első mondata kimondja, hogy semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz.

A Ptk. 255. § (1)-(2) bekezdése szerint a zálogtárgyból való kielégítés - ha jogszabály kivételt nem tesz - bírósági határozat alapján végrehajtás útján történik.

Semmis a kielégítési jog megnyílta előtt létrejött az a megállapodás, amely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát.

A Ptk. 258. § (3) bekezdése értelmében a zálogtárgy értékesítésének bevétele a jogosultat illeti meg, de köteles a kötelezettel elszámolni, és a követelését, annak járulékait, valamint az értékesítéssel kapcsolatos költségeket meghaladó bevételt kiadni. Semmis a zálogjog megszűnése előtt kötött az a megállapodás, amely a jogosultat az elszámolási kötelezettség alól mentesíti.

A Ptk. 375. § (1) bekezdése kimondja, ha a tulajdonos másnak vételi jogot (opció) enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. A vételi jogra vonatkozó megállapodást - a dolog és a vételár megjelölésével - írásba kell foglalni.

A (2) és (3) bekezdés szerint a határozatlan időre kikötött vételi jog hat hónap elteltével megszűnik; az ezzel ellentétes megállapodás semmis.

A bíróság a tulajdonost - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a vételi jogból folyó kötelezettsége alól mentesítheti, ha a tulajdonos bizonyítja, hogy a vételi jog engedése után körülményeiben olyan lényeges változás állott be, hogy a kötelezettség teljesítése tőle nem várható el.

A Ptk. nem zárja ki a jelzálogjog és a vételi jog párhuzamos alkalmazását, a két jogviszony funkciója és célja nem azonos. A kialakult bírósági gyakorlat szerint, jogszabályi tiltás hiányában a szerződés nem kizárólag a Ptk. XXIII. fejezetében szabályozott szerződést biztosító mellékkötelezettséggel, hanem önálló szerződéssel is biztosítható.

A bíróság a BH.2013.187 eseti döntés alapján rámutat arra, hogy a vételi jogot a Ptk. 375. §-a szabályozza, ezért nem eredményezhet jogszabályba ütközést vagy a jogszabály megkerülését, ha annak kikötése, az elszámolás szabályai nem felelnek meg egy másik, eltérő jogintézmény, a zálogjog szabályainak. A tulajdonos adós és zálogkötelezettek jogvédelmét ez esetben nem a zálogjog szabályai biztosítják, hanem az, hogy a vételi jogot alapító szerződést - minden más

szerződéshez hasonlóan - lehetőségük van megtámadni vagy annak semmisségére hivatkozni, továbbá a Ptk. 375. § (3) bekezdése szerinti esetben a kötelezettség alól mentesítést kérhetnek. Megjegyzi a bíróság, hogy a vételi jog kikötésére nem a szerződéskötéssel egyidejűleg, hanem a módosítás alkalmával, több éves fizetési késedelem, azaz szerződésszegés után került sor, annak gyakorlását megelőzte a 2010. május 12-i végső határidő biztosítása, továbbá I. rendű alperes a kielégítési jog megnyíltát, azaz 2009. március 29. napját követően gyakorolta vételi jogát.

A felperesek nem voltak elzárva attól, hogy amennyiben úgy ítélték meg, hogy az opciós vételár és az ingatlan valós értéke között feltűnő értékkülönbözlet áll fenn, akkor a szerződést ezen okból megtámadják. Felperesek azonban ezen jogszabályi lehetőséggel nem éltek, a tartozás és az opciós vételár azonossága önmagában érvénytelenséget nem eredményez, kerülő ügyletről pedig a fentiek alapján nem beszélhetünk. Hozzáteszi a bíróság, hogy csupán állítás maradt a felperesek részéről, hogy az opciós vételárat a szerződésben foglaltakkal szemben nem közösen, megegyezéssel határozták meg, hanem az I. rendű alperes egyoldalú közlésén alapult.

A Ptk. 202. §-a szerint ha a szerződő fél a szerződés megkötésekor a másik fél helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki, a szerződés semmis (uzsorás szerződés).

A szerződés uzorás jellegének megállapításához objektív és szubjektív feltételek együttes megléte szükséges, közülük bármelyik hiányzik, a szerződés uzorás jellegének megállapítására nincs törvényes lehetőség. Jelen perben nem nyert bizonyítást a felperesek részéről, hogy a kölcsönszerződés módosítás megkötésekor hátrányos, szorult helyzetben voltak, ami arra készítette őket, hogy olyan szerződést kössenek, amely az I. rendű alperes számára aránytalan előnyt biztosít. Szükség lett volna emellett a felperesek részéről bizonyítani, hogy a sérelmet okozó I. rendű alperes magatartása célzatos volt, ismerte az adósok és a jelzálog kötelezettek hátrányos helyzetét, és azt szándékosan kihasználva kötött ki a maga javára olyan aránytalan előnyt, amely nem illeti meg. (BDT.2012.2819)

A bíróság a BDT2011.2484. számon közzétett eseti döntés alapján kiemeli, hogy hiányzik az uzorás megállapításának feltétele, amennyiben a hitelezőt nem az a szándék vezette a szerződés megkötésénél, hogy a felperes helyzetét kihasználva feltűnően aránytalan előnyt kössön ki, hanem az, hogy a kölcsönszerződés alapján fennálló követelése megtérülését elérje. A rendelkezésre álló adatok szerint 2008. november 7-én az eredeti esedékességhez képest III. rendű felperes és II. rendű alperes több mint három éves késedelembe volt. I. rendű alperest nem feltűnően nagy vagyoni előny elérése, hanem vélhetőleg az a cél vezérelte, hogy valamilyen módon megtérülést keressen a kölcsönszerződésen alapuló követelésére. A kölcsön felvétele üzleti célokat szolgált, a döntés gazdasági kockázatát a III. rendű felperes és II. rendű alperes köteles viselni, 2004. októbertől 2008. novemberéig kellő idő állt rendelkezésre a kölcsön visszafizetésére.

A fent kifejtett indokok alapján a bíróság a felperesek másodlagosan előterjesztett vagylagos kereseti kérelmeit megalapozatlannak tartotta és elutasította.

Mindezek alapján a bíróság a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

A bíróság a felperesek szakértői bizonyítási indítványát a Pp. 3. § (4) bekezdése alapján mint szükségtelent mellőzte. A bíróság mellőzni volt köteles **2-es ügyvéd neve** tanúkénti meghallgatását, mivel a II. rendű alperes az ügyvédi titoktartási kötelezettség alóli felmentést nem adta meg.

A felperesek pervesztesek lettek, így a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek viselni az alperesek

perköltését.

A pertárgy értéke az elsődleges kereseti kérelmek alapján volt megállapítandó. A kölcsönügylet megszűnésének megállapítására irányuló kereset esetében a pertárgy értéke nem volt meghatározható, ezért az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) keresetindításkor hatályban volt 39. § (3) bekezdésének b) pontja alapján az illetékfizetési kötelezettség szempontjából 450.000,-Ft volt irányadó. A 2008. november 7-i kölcsönszerződés módosítás és a .../2008/3/O. közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállalás érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelmek esetében a pertárgy értéke külön-külön 162.500,- USD volt, amely a keresetindításkori MNB középárfolyam szerint 38.088.375,-Ft-nak felel meg.

Felperesek az első önálló keresetükre leróttak 27.000,-Ft-ot illetékbélyegben, a további 900.000,-Ft - 900.000,- Ft eljárási illeték előlegezése alól illeték-feljegyzési joguk folytán mentesültek. A le nem rótt kereseti illeték viselésére I-III. rendű felperesek, önálló keresete vonatkozásában a III. rendű felperes a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles.

A bíróság az I. rendű alperesi jogi képviselő ügyvédi munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének b) pontja alapján 2.498.803,-Ft + áfa összegben megállapította meg és azt a (6) bekezdés alapján mérsékelte 1.500.000,-Ft + áfára, azaz bruttó 1.905.000,-Ft-ra, mivel a kifejtett jogi tevékenységgel azt tartotta a bíróság arányban állónak. Az I. rendű alperesi jogi képviselő minden tárgyaláson megjelent, de rendkívüli idő-és munkaigénnyel járó beadványokat nem terjesztett elő.

A II. rendű alperesnek igazolt költsége nem merült fel, ezért arról a bíróságnak rendelkeznie nem kellett.

A bíróság a felpereseket a Pp. 82. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelezte a perköltség viselésére.

A fellebbezés jogát a Pp. 233. §-a biztosítja.

Budapest, 2014. március 27.

dr. Kun Gabriella s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: