

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.100/2008/5. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Marjay Zsolt ügyvéd (Nyíregyháza, Szent István u. 3. fsz. 3. szám) által képviselt felperes neve (... szám) felperesnek - az előbb Miterliné dr. Vass Melinda ügyvéd, utóbb a fellebbezési eljárásban Dr. Lovász Gyula ügyvéd (Hajdúböszörmény, Dorogi u. 38. szám) által képviselt I.rendű alperes neve (... szám) I. r. és II.rendű alperes neve (... szám) II. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 16. sorszámu végzéssel kijavított 5.P.20.866/2007/12. számú ítélete ellen a felperes által 18. sorszámu alatt előterjesztett, majd 20. sorszámu és a fellebbezési eljárásban 4. sorszámu alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság kijavított ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alpereseknek személyenként 200 000 (Kettőszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 900 000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az alperesek egymás közt egyenlő arányban törvényes örökösei a 2004. november 1-jén elhunyt **...-nak**.

A felperes és ... között 2003. április 22-én megkötött teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt kölcsönszerződésben a felperes egyébként stabil, jövedelmező gazdasági vállalkozásának átmeneti likviditási gondjai miatt, illetve fennálló hitele kedvezőbb hitellel

való kiváltása érdekében két hónap futamidőre 20 500 000 forint kölcsönt vett fel ...tól. A felperes vállalta, hogy a kölcsönből a szerződés megkötésekor átadott 9 000 000 forintból rendezi az APEH felé fennálló, végrehajtás alatt álló adótartozását, a külön okiratban elismerten átvett további 11 500 000 forintot pedig a ... Rt. felé fennálló tartozásának megfizetésére fogja fordítani. A felperes tulajdonában álló helyrajzi számú, vendéglátóegység megjelölésű, az helyrajzi számú, iroda megjelölésű és az helyrajzi számú, üzlethelyiség megjelölésű ingatlanain ez utóbbi tartozás miatt a pénzügyi javára jelzálogjog és vételi jog volt bejegyezve.

A felperes és ... a kölcsönszerződéssel egyidejűleg, az abban vállalt kötelezettség biztosítékeként határozott időre, 2004. április 30-ig vételi jogot alapító szerződéseket is kötöttek a fenti ingatlanokra a kölcsönadó javára. A felek az ugyancsak teljes bizonyító erejű magánokiratokban foglalt e megállapodásokban az opciós vételárakat az előbbi felsorolásnak megfelelően 30 000 000 forintban, 7 000 000 forintban, illetve 5 000 000 forintban határozták meg. E négy szerződés mindegyike tartalmazta, hogy a szerződő felek a szerződésből eredő viták elbírálására a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő állandó választott bíróság hatáskörét kötötték ki.

A kölcsönszerződést a felek többször módosították, így a felperes a 2003. augusztus 6-án kelt okiratban további 5 400 000 forint, a 2003. november 26-án kelt okirat tanúsága szerint további 4 500 000 forint, a 2004. január 5-i elismervény szerint további 2 900 000 forint kölcsönt vett át ...tól.

A 2003. április 22-én megkötött kölcsönszerződéssel egyidejűleg kelt „Nyilatkozat és meghatalmazás” elnevezésű okiratban a felek megállapodtak abban, hogy ha a felperes a kölcsönszerződésben foglalt tehermentesítési kötelezettségének bármely okból nem tesz eleget, ... jogosulttá válik akár önállóan is a felperes nevében és képviselőjében eljárva a felperesnek a hitelintézet felé fennálló kölcsöntartozása megfizetésére. Ezt megerősítve 2003. november 17-én a felperes sajátkezűleg írt meghatalmazásban ismét feljogosította ...t a bankhitel visszafizetésére és az ingatlanok tehermentesítésére azzal, hogy a meghatalmazás visszavonására csak ... előzetes jóváhagyásával kerülhet sor.

A felperes ugyan a 2004. január 13-án a ... Rt-hez címzett levelében a ... részére adott meghatalmazást visszavonta, ehhez azonban előzetes hozzájárulást nem kért. ... 2004. február 25-én a banknak megfizette a felperes akkor fennálló 12 104 878 forint tartozását, amelyre tekintettel a hitelintézet intézkedett a javára bejegyzett terhek törlése iránt.

Miután a felperes a ... felé fennálló tartozását nem rendezte, a felek között 2004. május 10-én „Szándéknyilatkozat” elnevezéssel egyezség jött létre, melyben ... vállalta, hogy 50 000 000 forint megfizetése ellenében minden további követelésről lemond és hozzájárul a javára bejegyzett vételi jogok törléséhez. A felperesnek azonban ehhez igazolnia kellett, hogy az időközben ... készfizető kezességével biztosítottan felvett Széchenyi kártya hitelt is visszafizette, vagy intézkedett ... készfizető kezességének megszüntetése iránt. A felperes az 50 000 000 forint kölcsön megfizetését 2004. június 15-ig vállalta pénzügyi hiteltől megfizetni. Arra az esetre, a teljesítés elmaradása esetén ... jogosulttá válna a teljes

fennálló követelés érvényesítésére, a felperes lemondott az opciós szerződések alapján az ingatlanok tulajdonjogának ... javára történő bejegyzését elrendelő földhivatali határozatok elleni fellebbezési jogáról.

... halála után a felperes és az alperesek egyeztető tárgyalásokat tartottak, amelynek eredményeként 2005. augusztus 3-án a peres felek között egyezség jött létre. Ebben rögzítették, hogy a felperes az előzetes tárgyalások során már vállalta 30 000 000 forintnak 75 napon belüli megfizetését abban az esetben, ha az alperesek a helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan elállnak a tulajdonjog bejegyzési kérelmüktől. A létrejött egyezségben pedig a felperes 35 000 000 forint - a Széchenyi kártya hiteltartozást is magában foglaló - kölcsön visszafizetését vállalta arra az esetre, ha az alperesek a törlési engedélyt a földhivatalhoz mindhárom ingatlanra benyújtják. Az alperesek kötelezettséget vállaltak a helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan előterjesztett bejegyzési kérelmük visszavonására, a másik két ingatlan esetében pedig hozzájárultak a földhivatali eljárás 2005. október 18-ig történő felfüggesztéséhez. A felek megállapodtak abban is, hogy ha a felperes a vállalt határidőn belül a kölcsönt nem fizeti vissza, az alperesek jogosulttá válnak a korábbi teljes követelés érvényesítésére és arra, hogy a ... által az opciós jog alapján megindított földhivatali eljárásban a tulajdonjoguk bejegyzését kérjék. Ezzel egyidejűleg a felperes azt is vállalta, hogy a ...-ral megkötött kölcsönszerződés és opciós szerződések kapcsán megkötött választott bírósági szerződés alapján a választott bíróság előtt időközben megindított eljárásban előterjesztett keresetétől eláll. Az egyezségben a felek kölcsönösen lemondtak mind a 2004. május 10-i, mind pedig a jelen szerződés megtámadásának jogáról.

2005. augusztus 3-án az alperesek az egyezségben vállaltak szerinti nyilatkozatokat megküldték az illetékes földhivatalnak. A felperes azonban 2005. október 24-én jelezte az alpereseknek, hogy a banki ügyintézés miatt várhatóan csak október 31-én tudja az egyezségben foglalt kötelezettségeit teljesíteni, majd november 9-én arról értesítette az alpereseket, hogy rajta kívülálló okok miatt a teljesítésre nem képes.

2005. október 26-án a felperes keresetet terjesztett elő az alperesek ellen a rendes bíróság előtt, ezt követően, 2006. június 26-án pedig az alperesek által kiadott nyilatkozatra tekintettel tehermentesített helyrajzi számú ingatlant megterhelve, 162 000 euró hitelt vett fel a ... Banktól. A felvett kölcsönt nem a perbeli tartozás törlesztésére fordította.

A ...i Körzeti Földhivatal 2005. november 28-án a tehermentesítéssel nem érintett másik két ingatlanra ... tulajdonjogát a még életében bejelentett vételi jog alapján bejegyezte, e határozatot a felperes fellebbezése folytán eljáró ...i Földhivatal helybenhagyta. Az alperesek jogi képviselőjének a fellebbezési tárgyaláson tett nyilatkozatából megállapíthatóan a jogerős közigazgatási határozat ellen a felperes által megindított közigazgatási perben a ...i Bíróság a keresetet elutasította. A lefolytatott póthagyatéki

eljárásban a közjegyző 2007. szeptember 24-én e két ingatlan tulajdonjogát egymás közt egyenlő arányban az alpereseknek átadta.

A felperes eredeti keresetében a Ptk. 202. §-ára hivatkozással valamennyi, az alperesek jogelődjével, illetve az alperesekkel megkötött megállapodást támadta, kérve azok érvénytelenségének megállapítását akként, hogy tartozása a 2005. augusztus 3-i egyezséghez képest 5 907 719 forinttal kevesebb összegben áll csupán fent. Hivatkozott arra, hogy 2003. április 22-én valójában csak 17 000 000 forint kölcsönt vett át ...tól, az ezt meghaladóan a kölcsönszerződésbe, illetve annak módosításaiba foglalt összegekről készült szerződések, illetve elismervények mögött pénzmozgás nem volt, azok csupán a havi 10 %-os ügyleti kamat tőkésítését tartalmazták.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, hivatkozva arra, hogy a felperes tartozása az 50 000 000 forintot meghaladta, és ehhez képest rendkívül méltányos feltételekkel kötötték meg a felperessel a 2005. augusztus 3-i egyezséget. A felperes az eltelt idő alatt fizetési készséget nem mutatott, az általa időközben euróban felvett hitelből sem a perbeli tartozását rendezte. Emellett saját nyilatkozata szerint is jövedelmező vállalkozási tevékenységet folytat, ingatlanait mindenáron meg kívánja tartani, ezért esetében a Ptk.

202. §-ában feltételként meghatározott szorult helyzetről sem lehet szó.

Az elsőfokú bíróság végzésében az eredeti kölcsönszerződésbe, illetőleg a három opciós szerződésbe foglalt választott bírósági szerződésre hivatkozva hatáskör hiánya miatt előbb a pert megszüntette. A végzés indokolásában kifejtette, hogy a felperes és az alperesek jogelődje, illetőleg a felperes és az alperesek között megkötött szerződések szerves egységet képeznek, ezért azok csak egységesen bírálhatók el mégpedig a választott bíróság által, annak ellenére, hogy az előbb említett megállapodások kivételével a későbbiekben kötött szerződések ilyen kikötést már nem tartalmaztak.

Az ítéltábla a Pf.II.20.242/2006/2. számú végzésével az elsőfokú bíróság permegszüntető végzését részben megváltoztatta és azon szerződések esetében, amelyek választott bírósági kikötést nem tartalmaztak, mellőzte a keresetlevél idézés kibocsátása nélküli elutasítására vonatkozó rendelkezést.

A tovább folytatódó eljárásban a felperes módosított keresetében a korábbi indokokat fenntartva már csak a 2004. május 10-én az alperesi jogelőddel, illetve a 2005. augusztus 3-án az alperesekkel megkötött egyezség érvénytelenségének megállapítását kérte. Hivatkozott arra, hogy az alperesi jogelőd ellen jogosulatlan pénzügyi tevékenység folytatása miatt folyamatban volt büntetőeljárásban beszerzett ingatlanforgalmi szakértői vélemények alapján a két ingatlan jóval magasabb értéket képvisel a szerződésekben kikötött opciós vételárnál.

Az alperesek ellenkérelme a folytatódó eljárásban is a kereset elutasítására irányult, és ezzel egyidejűleg viszontkeresetet terjesztettek elő, amelyben a két ingatlanak a hagyatéki eljárásban megállapított 20 000 000 forintos értéke beszámítása mellett a felperest 10 000 000 forint és annak 2005. október 31-étől számított törvényes kamatai valamint perköltség megfizetésére kérték kötelezni. Másodlagos viszontkeresetük a felperes 45 004 878 forint tőkeösszeg és kamatai megfizetésében történő marasztalására irányult.

Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletében a felperes keresetét elutasította és az alperesek elsődleges viszontkeresete alapján kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt egymás közt egyenlő arányban fizessen meg az alpereseknek

10 000 000 forintot és annak 2005. október 31-étől számított törvényes kamatait. Ezt meghaladóan az alperesek viszontkeresetét elutasította. Kötelezte az alpereseket a felperes javára perköltség megfizetésére, valamint pervesztességük illetőleg pernyertességük arányában mind a felperest, mind az alpereseket a személyes illetékfeljegyzési joguk folytán állam által előlegezett eljárási illeték megfizetésére.

Az ítélet indokolásában mindenekelőtt utalt arra, hogy a felperes esetében a megállapítási keresetnek a Pp. 123.§-ában szabályozott feltételei nem adóttak. A 2005. augusztus 3-i egyezségben megjelölt két ingatlanra vonatkozóan ugyanis a per során az alperesek tulajdonjogát a földhivatal bejegyezte, így fennálltak a törlési per feltételei, a marasztalás lehetősége pedig a megállapítási kereset előterjesztését kizárja.

Megállapította, hogy a felperes keresete érdemben sem lett volna teljesíthető, figyelemmel arra, hogy a felperes által is elismerten átvett 17 000 000 forint kölcsön, valamint a helyette ... által a ...nak kifizetett 12 104 878 forint tartozás kamataival együtt eleve lényegesen meghaladja a 2005. augusztus 3-i egyezségben megjelölt tartozását. A Ptk. 202. §-ában meghatározott, a szerződés érvénytelenségét jelentő uzsora objektív feltétele tehát hiányzik. Utalt továbbá arra, hogy a 2005. augusztus 3-i egyezség megkötésének időpontjában a felperes már beadta a választott bírósághoz az utóbb visszavont keresetét a korábbi szerződések ugyancsak uzsorás jellege miatti érvénytelenségének megállapítása iránt. A korábbi szerződésekhez képest azonban az egyezség lényegesen kedvezőbb helyzetet eredményezett számára. A jelen perben pedig a választott bírósági kikötésre tekintettel a korábbi szerződések érvényessége nem vizsgálható, így azok esetleges uzsorás jellegének sem lehet kihatása az egyezségre.

Az alperesek a perben teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolták

45 004 878 forint kölcsön átvételét és ezzel szemben a felperes nem bizonyította, hogy ezen összegnél kevesebbet kapott volna, így a feltűnő értékkülönbség ez okból sem állapítható meg esetében. Az opciós szerződések pedig ugyancsak nem tárgyai e pernek, ezért az azokban meghatározott opciós vételár esetleges feltűnő értékaránytartalansága kérdésében sem lehet helye megállapításnak. Ebből következően az alperesek elsődleges viszontkeresetét megalapozottnak találta és elutasította a felperesnek a büntetőeljárásban beszerzett ingatlanforgalmi szakvélemények beszerzésére irányuló bizonyítási indítványát.

Az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett és a fellebbezési tárgyaláson módosított fellebbezésében a felperes elfogadta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a perben

nem volt helye megállapításra irányuló kereset előterjesztésének. Erre tekintettel az alperesek tulajdonába került ingatlanokra vonatkozóan elsődlegesen a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítását kérte, másodlagosan pedig a büntetőeljárásban beszerzett ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított forgalmi érték figyelembevételével kérte az alperesekkel szemben fennálló tartozása megállapítását. Méltánytalannak tartotta, hogy az alperesek a tartozást jóval meghaladó értékű ingatlanok tulajdonjogának megszerzése mellett további 10 000 000 forint megfizetésére lennének jogosultak annak kamataival együtt. Hivatkozott továbbá ismételten arra, hogy az eredeti tartozása 17 000 000 forint volt, és nem járult hozzá ahhoz, hogy az alperesek jogelődje kiegyenlítse a ... felé fennálló tartozását.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben való marasztalását kérték.

Az iratok tanúsága szerint az elsőfokú bíróság ítéletében maradéktalanul helyt adott az alpereseknek az elsőfokú eljárásban a 10. sorszám alatti beadványuk szerinti módosított elsődleges viszontkeresetének, ezért az ítéletábra nem talált magyarázatot az elsőfokú ítélet viszontkeresetet elutasító rendelkezésére. Miután ugyanis az alperesek alternatív viszontkeresetet terjesztettek elő, az elsődleges viszontkereset elbírálása kizárta a másodlagosan előterjesztett viszontkereset érdemi elbírálását. Az alperesek azonban fellebbezésükben nem támadták az elsőfokú ítélet viszontkeresetet elutasító rendelkezését, és az ezzel összefüggésben őket a felperes javára perköltségben marasztaló rendelkezést sem, ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján csak a fellebbezett részében vizsgálta felül, és a felperes fellebbezését az abban módosított kereset alapján sem találta megalapozottnak.

Megjegyzi, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az alperesek tulajdonjogának bejegyzésére tekintettel a Pp. 123. §-ának rendelkezésére figyelemmel a perben valóban nem volt helye megállapításra irányuló kereset előterjesztésére, annak azonban nem volt akadálya, hogy a Pp. 247. §-ának rendelkezésére figyelemmel a felperes keresetét a fellebbezési eljárásban módosítva, marasztalást kérjen.

Az elsőfokú bíróság abból is helyesen indult ki, hogy a felperes és az alperesi jogelőd által 2003. április 22-én megkötött kölcsönszerződés, illetve az ugyanezen a napon a három ingatlanra megkötött vételi jogot alapító szerződés az ítéletábra már hivatkozott végzésében kifejtett indokokra tekintettel a pernek nem volt tárgya. E szerződések felülvizsgálatának a kizártsága azonban a felperes és az alperesek 2005. augusztus 3-án megkötött egyezség tükrében a felperes számára hátrányt nem jelentett. Az egyezségben tett jelentős mértékű engedmény következtében ugyanis az alperesek szándéka már nem irányult az eredeti, a jogelőddel kötött szerződések teljesítésére, abban már csupán a felperes által is elismert 30 000 000 forint tartozás megfizetésére tartottak igényt. Ilyen körülmények mellett az egyezség a felperesre nézve rendkívül méltányos feltételeket tartalmazott, amelynél fogva az uzsorás szerződésnek a Ptk. 202. §-ában szabályozott feltételei fennállásának megállapítása fogalmilag kizárt. E körben utal az ítéletábra arra, hogy az egyezségben foglalt kikötések szerint az alperesek egyébként akkor is

megszerezték volna a két ingatlan tulajdonjogát, ha a felperes az általa is elismert összegű tartozást nem fizeti meg.

Alaptalanul hivatkozott továbbá a felperes az egyezségben kikötött feltételektől függetlenül is a feltűnően aránytalan előny kikötésére.

Az ingatlanforgalmi értébecslés nem egzakt szakkérdés, ezért az ítélkezési gyakorlat - elfogadva az ingatlanforgalmi szakértők által a szakvélemény adása körében kialakított, a szakmai irányelveknek megfelelő gyakorlatot - az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása körében minden esetben a hasonló adottságú ingatlanok kereslet-kínálati viszonyok által meghatározott, hosszabb időn át kialakult és átlagos értékeit veszi alapul egy adott ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál. Ehhez képest tehát az átlagos értéktől akár felfelé, akár lefelé eltérve meghatározott konkrét vételárak, abban az esetben, ha az eltérés számottevőnek nem tekinthető, nem adnak alapot értékaránytalanság megállapítására.

A hagyatéki eljárásban figyelembe vett adó- és értékbizonyítvány szerint a két perbeli ingatlan forgalmi értékét 2007-ben összesen 20 000 000 forintban határozták meg. A felperes által becsatolt, a büntetőeljárásban beszerzett ingatlanforgalmi szakvélemény pedig ugyancsak 2007. évi piaci értékviszonyok figyelembevételével az ingatlanok értékét 22 500 000 forintban jelölte meg.

A felperes által hivatkozott ingatlanforgalmi szakvélemény tehát alig több mint 2 %-kal magasabb forgalmi értéket jelölt meg a két ingatlan esetében az alperesek által beszámítani kért értéktől, ez az eltérés pedig a kifejtettekre figyelemmel feltűnően aránytalanoknak nem tekinthető.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg azt is, hogy a felperes esetében a szorult helyzet tudatos kihasználását teljes mértékben cáfolja az, hogy az egyébként is a felperes által kezdeményezett egyezségben az alperesek a felperes javára igen jelentős engedményeket tettek és további hitel felvételéhez is hozzásegítették a felperest. A felperes által is elismert tényleges tartozás összegére és annak időközben lejárt kamataira is figyelemmel tehát az egyezség esetleges érvénytelenségének megállapítása is lényegesen hátrányosabb helyzetbe hozná a felperest az egyezség kikötéseinek teljesítéséhez képest.

Megjegyzendő, hogy a felperes fellebbezési eljárásban módosított keresete egyébként sem felelt meg a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdésében foglalt rendelkezésnek. A felperes ugyanis - miközben a pénzbeli tartozását az egyezségben meghatározott lényegesen kedvezőbb mértékben kérte meghatározni - az érvénytelenség jogkövetkezményeit csupán a két ingatlan tulajdonjogára vonatkozóan kérte alkalmazni. Abban az esetben azonban, ha az egyezség érvénytelensége megállapításra került volna, annak a Ptk. 237. §-ának (1)

bekezdésében foglaltakra tekintettel mindenképpen ki kellett volna terjednie a pénzben meghatározott tartozás összegét megállapító szerződéses kikötésre is.

A kifejtettek alapján az ítélet tábla az elsőfokú bíróság kijavított ítéletét - fellebbezett részében felülvizsgálva - a fenti indokolásbeli kiegészítéssel a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezési eljárásban pervesztes felperest a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az alperesek javára a Pp. 75. §-ának (1) és (2) bekezdése valamint a 32/2003. (VIII.23.) IM rendelet szerint számított költségei megfizetésére.

A felperes ugyancsak pervesztessége folytán köteles az illeték-feljegyzési jogára tekintettel állam által előlegzett fellebbezési illeték megtérítésére. /6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése/

D e b r e c e n, 2008. április 25. napján

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Süliné Dr. Tózsér Erzsébet sk. előadó bíró,
Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -