

A Magyar Köztársaság Nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Horváth Kálmán pártfogó ügyvéd (pártfogó ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű felperes neve** I. rendű és **II.rendű felperes neve** II. rendű (i-II. rendű felperesek címe) felperesnek - a személyesen eljáró **I.rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. rendű és a dr. Kiss B. Mihály ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **II.rendű alperes neve** (II. rendű alperes címe) alperes ellen szerződések érvénytelenségének megállapítása és egyéb iránt indított perében a T. Megyei Bíróság 2010. január 18. napján kelt 6.P.20.056/2009/36. számú ítélete ellen a felperesek által 37. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg a II. rendű alperesnek egyetemlegesen 15 napon belül 50.000 (ötvenezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

A felpereseket képviselő pártfogó ügyvéd díját teljes egészében az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a 2005. március 23. napján kelt kölcsönszerződéssel a felperesek az I. rendű alperestől kölcsön vettek 4.080.000 forintot abból a célból, hogy a tulajdonukat képező apartamenti ingatlant terhelő, jelzálogjogokkal biztosított, OTP javára fennálló tartozásukat kiegyenlítsék. A szerződés aláírásának napján a kölcsönösszeg átvétele megtörtént, a kölcsön visszafizetésének határideje 2005. május 23. napja volt. A kölcsönszerződéssel egyidejűleg a felperesek tulajdonát képező A. 290 hrsz.-ú, A., J. A. utca 11. szám

alatti ingatlanra az I. rendű alperes javára biztosítéki célú vételi jogot alapító szerződést is kötöttek a felek, amely rögzítette, hogy az I. rendű alperes vételi jogát 2005. május 23. napjáig 6.000.000 hitelbiztosítéki érték alapul vételével és a kölcsönösszeg beszámításával 1.920.000 forintért gyakorolhatja. A jelzálogjog és vételi jog az I. rendű alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

2006. március 9-én a felperesek az I. rendű alperessel engedményezési megállapodást kötöttek, amelyben rögzítették, hogy a felpereseknek ez ideig az I. rendű alperessel szemben fennálló tartozása 4.200.000 forint, az I. rendű alperes hozzájárult az ingatlan tekintetében javára bejegyzett jelzálogjog törléséhez a felperesek hitelfelvételének előmozdítása érdekében, a felperesek pedig vállalták, hogy az OTP-nél felveendő hitelt az I. rendű alperesre engedményezik. Az ingatlanról az I. rendű alperes javára bejegyzett terhek 2006. március 16. napján törlésre kerültek, a felperesek a remélt OTP hitelt nem kapták meg, az I. rendű alperes ezért jelzálogjogát az ingatlanra 2006. november 8. napján visszajegyeztette.

2006. november 30-án az ingatlan-nyilvántartásba az I. rendű alperes javára végrehajtási jog került bejegyzésre a 2005. március 30. napján kelt közjegyzői okiratban rögzített felperesi tartozáselismerő nyilatkozat alapján, a B. Városi Bíróság által kibocsátott végrehajtási záradéka szerint.

2007. július 25-én a felperesek, mint kölcsönvevők és a II. rendű alperes, mint kölcsönadó 6.100.000 forint tekintetében kölcsönszerződést kötöttek, amelyben a felperesek a kölcsön összegét 2007. július 31. napjáig kamatfizetési kötelezettség nélkül vállalták visszafizetni. A kölcsön biztosítására külön okiratban vállalták a tulajdonukat képező aprhanti ingatlan tulajdonjogának átruházását is a kölcsönadóra.

Ugyanezen a napon a felperesek és az I. rendű alperes megállapodást kötöttek, amelyben az I. rendű alperes elismerte, hogy a felperesek által megfizetett 5.000.000 forint alapján további követelése a felperesekkel szemben nincs. A felperesek vállalták az ügyben felmerült végrehajtási költségek rendezését is. Ezt követően került sor az ingatlan-nyilvántartásból az I. rendű alperes javára bejegyzett vételi jog és jelzálogjog törlésére.

2007. szeptember 17. napján a felperesek és a II. rendű alperes között tartozás fejében történő tulajdon átruházási szerződés jött létre, amely szerint a felek közti kölcsönszerződésből eredő kölcsön visszafizetésének elmaradása miatt a felperesek a II. rendű alperesre ruházták az a.-i ingatlanjuk tulajdonjogát. A II. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

2007. október 8. napján a II. rendű alperes, mint eladó és a felperesek fia, mint vevő tulajdonjog fenntartással kötött adásvételi szerződést kötöttek a fentiek szerint a II. rendű alperes tulajdonába került a.-i ingatlan tekintetében 16.000.000 vételár ellenében, rögzítve, hogy a vételárból az önerő 6.300.000 forint, és a fennmaradó

9.700.000 forintot bankhitelből kívánja a vevő kiegyenlíteni. A szerződő felek 2008. június 2-án a szerződést egyező akarattal felbontották.

A felperesek keresetükben kérték, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy a felpereseknek az I. rendű alperessel kötött kölcsönszerződése, vételi jogot alapító szerződése, engedményezési megállapodása, illetőleg az azt követően kötött megállapodása, valamint a II. rendű alperessel kötött kölcsönszerződése és tartozás fejében történő tulajdon átruházási szerződése érvénytelen a szerződések uzsorás jellegükre tekintettel. Kérték a II. rendű alperes bejegyzett tulajdonjogának törlését és az eredeti állapot helyreállítását is. Arra hivatkoztak, hogy alperesek javára a szerződésekben kikötött feltűnően aránytalan előnyt az jelentette, hogy a támadott okiratok olyan összegekről szóltak, amelyeket a felperesek az alperesektől nem kaptak meg ténylegesen. Állították, hogy az I. rendű alperestől 4.080.000 forinttal szemben csak 3.400.000 forintot, más nyilatkozatuk szerint 2.500.000 forintot, a II. rendű alperestől 6.100.000 forint helyett 5.000.000 kaptak. A II. rendű alperessel kötött kölcsönszerződés uzsorás jellegét a kölcsön visszafizetési határidő rövidségében is megjelölték.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította, kötelezte a felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen a II. rendű alperesnek 350.000 forint elsőfokú eljárásban felmerült perköltséget.

A bizonyítékok mérlegelésével az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperesek a perben kötelezettségük ellenére nem bizonyították, hogy az I. rendű alperessel kötött kölcsönszerződés alapján a szerződésben és egyéb okiratokban elismert összegtől eltérően nem 4.080.000 forintot, hanem annál kisebb összeget kaptak volna kézhez. Megállapította azt is, hogy a felperesek és a II. rendű alperesek között létrejött kölcsönszerződéssel felvett 6.100.000 forint a felpereseknek éppen az I. rendű alperes felé fennálló tartozása kiegyenlítése miatt volt szüksége. A két okirat egybevetéséből, illetőleg a felperesekkel szemben indult végrehajtási eljárás költségeire tekintettel a fennálló teljes felperesi tartozás rendezéséhez csaknem 6.000.000 forint volt szükség, ami indokoltá tette a 6.100.000 forint összegű kölcsön felvételét. A néhány napos visszafizetési határidőt sem tekintette a másik fél helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előny kikötésének, figyelembe véve azt, hogy a kölcsönszerződés kamatkövetelést nem tartalmazott, és a szerződés megkötésekor közvetlen biztosítékot sem kapott a II. rendű alperes, hiszen a felperesek a kölcsön biztosítása céljából csak azt vállalták, hogy külön okiratban ruházzák a II. rendű alperesre ingatlanuk tulajdonjogát, s ennek a szerződésnek a megkötésére csak 2007. szeptember 17. napján került sor.

Megállapította, hogy a perben támadott egyik jogügylet esetében sem bizonyították a felperesek az általuk megjelölt érvénytelenségi ok fennállását, és a perben olyan adat sem merült fel, amely miatt egyéb okból lenne megállapítható a keresettel támadott szerződések semmissége.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és a kereset teljesítése iránt a felperesek terjesztettek elő fellebbezést állítva, hogy az alperesek szorult anyagi helyzetüket kihasználva uzsorás szerződéseket kötöttek, és ez vezetett a felperesek teljes anyagi ellehetetlenüléséhez.

Az I. és II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. A II. rendű alperes kérte a felperesek másodfokú perköltségben marasztalását.

A fellebbezés a l a p t a l a n.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a tényállást helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság a II. rendű felperes másodfokú eljárásban tett személyes előadására tekintettel annyiban egészíti ki, hogy a felperesek nem rendelkeznek anyagi eszközökkel az eredeti állapot helyreállítása esetén a II. rendű alperes felé a vételár visszafizetéséhez.

Az így kiegészített, egyébként helyes tényállás alapján helyes jogi következtetések levonásával hozta meg az elsőfokú bíróság érdemi döntését is.

Az elsőfokú ítéletben foglalt helyes indokokon túl utal a másodfokú bíróság a Legfelsőbb Bíróság 2/2010. (VI.28.) PK véleményének 1. pontja alapján arra is, hogy a felperesek megállapításra irányuló kereseti kérelme az I. rendű alperessel szemben azért is alaptalan, mert a megállapítási kereset Pp. 123. §-ában szabályozott feltételei az I. rendű alperessel szemben nem álltak fenn, ugyanis a felperesek a köztük és az I. rendű alperes között létrejött szerződések uzsorás jellegére tekintettel fennálló érvénytelenségének megállapíthatósága esetén az eredeti állapot helyreállítása körében az I. rendű alperessel szemben marasztalást kérhettek volna.

A Legfelsőbb Bíróság 1/2010.(VI.28.) PK. véleményének 4. pontja szerint az érvénytelen szerződés alapján kölcsönösen teljesített szolgáltatások visszatérítése is csak kölcsönösen és egyidejűleg történhet. Csak az a fél követelheti eredményesen a neki visszajáró szolgáltatást, aki egyben vállalja, hogy maga is visszatéríti a számára teljesített szolgáltatást, és erre képes is.

Az eredeti állapot helyreállítása, mint az érvénytelenség egyik jogkövetkezménye anyagi jogi szempontból egységes jogintézmény. Az eredeti állapot helyreállítása érvénytelen szerződés alapján kölcsönösen teljesített szolgáltatások esetén csak akkor valósul meg, ha a visszatérítés is kölcsönösen megtörténik. Ebből következően csak az a fél követelheti eredményesen a neki visszajáró szolgáltatást - adott esetben a perbeli ingatlan tulajdonjogát - aki a maga részéről is képes és kész az általa kapott szolgáltatás visszatérítésére. Ez tekinthető ugyanis a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megfelelő joggyakorlásnak (Ptk. 4. § (1) bekezdése).

Miután a II. rendű felperes a másodfokú eljárásban úgy nyilatkozott, hogy a felperesek ehhez megfelelő anyagi eszközökkel nem rendelkeznek, így az eredeti állapot helyreállítása iránti keresetük ez okból is alaptalan volt.

A másodfokú bíróság vizsgálta a felperesek és a II. rendű alperes között 2007. szeptember 17. napján létrejött tartozás fejében történő tulajdon átruházási szerződést abból a szempontból is, hogy nem ütközik-e a felek megállapodása nyilvánvalóan a jóerkölcsbe (Ptk. 200.§(2) bekezdés) arra tekintettel, hogy a biztosítéki céllal létrejött tulajdon átruházási szerződésben az ingatlan vételára megegyezett a felperesek II. rendű alperes felé fennálló kölcsöntartozásának összegével. A vételi jog, illetve adott esetben a tulajdon átruházási szerződés biztosítéki jellege miatt nem adhat ugyanis jogi lehetőséget a hitelező gazdagodására. Amennyiben pedig a biztosítéki célú adásvétel tárgyának értéke jelentősen meghaladja annak vételárát, úgy a biztosított követelést meghaladó érték a hitelezőnél marad. A biztosíték rendeltetésével nem fér össze ilyen jogosulatlan vagyoni előny megszerzése, a hitelező nyereszkesedési célzata nem támogatható, mert az sérti a jóhiszeműség és tisztesség polgári jogviszonyokban érvényesítendő követelményét.

A perbeli ingatlanra a felperesek és az I. rendű alperes között létrejött, az I. rendű alperes javára biztosítéki célú vételi jogot alapító szerződésben a felek az ingatlan hitelbiztosítéki értékét 6.000.000 forintban határozták meg.

Az elsőfokú eljárásban 2009. június 15-én megtartott tárgyaláson (18. jegyzőkönyv 7-8. oldal) a II. rendű alperes képviselője egyezségi ajánlatot tett a felperesek felé, amely szerint a perbeli ingatlan tulajdonjogát 8.000.000 forint ellenében hajlandó lett volna visszajuttatni a felperesek részére. A 8.000.000 forintot a II. rendű alperes által nyújtott 6.100.000 forintos kölcsön költségekkel és kamatokkal növelt együttes összege alapján határozta meg. A felperesek a II. rendű alperes egyezségi ajánlatát nem fogadták el, arra hivatkozással, hogy a 8.000.000 forintot az ingatlanjuk forgalmi értékeként sokallják.

A perben egyéb bizonyíték a perbeli ingatlan tényleges forgalmi értékére vonatkozóan nem merült fel, a fentieket értékelve azonban a másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy értékaránytalanság a felpereseknek II. rendű alperes felé fennálló tartozása és a biztosítéki céllal felajánlott ingatlan forgalmi értéke között nem állapítható meg, s így nem állapítható meg az sem, hogy az ingatlannak a kölcsönkövetelést meghaladó forgalmi értékével a kölcsönadó gazdagodott volna.

Az elsőfokú ítéletben kifejtett helyes indokok fentiek szerinti kiegészítésével ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alaptalanul fellebbező felperesek perköltséget nem igényelhetnek, és a Pp. 78. § (1) bekezdése, valamint 86. § (3) bekezdése alapján viselni tartoznak a II. rendű

alperes másodfokú eljárásban felmerült perköltségét, amely a II. rendű alperest képviselő ügyvéd munkadíjából áll, és amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdése alapján, mérsékelt összegben állapította meg.

A felperések személyes költségmentességére tekintettel a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az állam viseli.

A Pp. 87. § (2) bekezdése alapján a másodfokú bíróság a sikertelenül fellebbező személyes költségmentes felperések pártfogó ügyvédje díjának viseléséről határozott.

P é c s, 2010. október 12.

Dr. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubí Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Fekete Bálint s.k. bíró