

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.I.20.359/2008/6.szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Visnyei Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Visnyei Attila ügyvéd) által képviselt **(I.rendű felperes neve, címe)** alatti lakos I. rendű és **(II.rendű felperes neve)** ugyanottani lakos II. rendű felpereseknek - az Ugrin & Ugrin Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Ugrin Béla ügyvéd) által képviselt **(alperes neve, címe)** alatti székhelyű alperes ellen elszámolás iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2008. június 17. napján kelt 1.P.20.531/2007/30. számú ítéletével szemben a felperesek részéről 31. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben megváltoztatja** és kötelezi az alperest, 15 nap alatt fizessen meg a felpereseknek 14.350.000,- (Tizennégymillió-háromszázötvenezer) Ft-ot és ennek 2005. április 11. napjától a kifizetésig számítottan minden naptári félév teljes idejére a megelőző naptári félév utolsó napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát.

A felperesek által fizetendő elsőfokú eljárási költség összegét 2.000.000,- (Kettőmillió) Ft-ra, az állam javára fizetendő illeték összegét 1.400.000,- (Egymillió-Négyszázezer) Ft-ra leszállítja.

Kötelezi az alperest, fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 400.000,- (Négyszázezer) Ft le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, fizessenek meg egyetemlegesen 15 nap alatt az alperesnek 1.000.000,- (Egymillió) Ft másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I N D O K O L Á S :

A **P...** Kft., amelynek azonos mértékű üzletrésszel a felperesek voltak a tulajdonosai, 2000. augusztus 23-án az alperessel közjegyzői

okiratba foglalt két kölcsönszerződést kötött, amely alapján az alperes 29 millió Ft, illetve 8 millió Ft hitelt folyósított a társaság részére. A kölcsönök biztosítéka a **(település neve 123)**. helyrajzi szám alatt felvett **(Utca házszám)** alatti, a kft. és a felperesek közös tulajdonában álló ingatlan volt, amelyre az alperes jelzálogjoga és az ugyanezen a napon kelt opciós szerződés alapján a vételi joga is bejegyzést nyert. Az ingatlan vételárát az opciós jog gyakorlásának időpontjában az alperes által felkért ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározandó összegre utalással jelölték meg. Az opciós szerződés 5. pontja szerint a vételárát a kölcsönszerződés alapján fennálló valamennyi lejárt követelés beszámításával az alperes a vételi nyilatkozata felperesek általi kézhezvételétől számított 5 napon belül fizeti meg részükre, feltéve, hogy ezen időpontig az ingatlant a birtokába adják. A kft. a kölcsönszerződésekben vállalt kötelezettségeinek nem tett eleget, ezért azokat az alperes 2001. október 16-án azonnali hatállyal felmondta és bejelentette, hogy az akkor már megosztott és három különböző helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan vonatkozásában élni kíván a vételi jogával. A **(település neve)** Körzeti Földhivatal az alperes tulajdonjogát mindhárom ingatlanra 2002. március 28-án bejegyezte.

Az **(123)**. helyrajzi szám alatti ingatlan a telek, amelynek 464/1730-463/1730 arányban a felperesek, 803/1730 arányban pedig a kft. volt a tulajdonosa. Az **(123)/A** helyrajzi szám alatti ingatlan a családi ház, amelynek egymás között egyenlő $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban a felperesek voltak a tulajdonosai. A **P...** Kft. tulajdonában állt **(123)/B** helyrajzi szám alatt az ingatlanon lévő háromszintes épületcsoport (üzletház), benne 2 db kétszintes apartman-lakás, egy ruházati üzlet, egy büfé-kávézó, egy disco és az ezen helyiségek fölötti emeleti irodák.

A felperesek a szerződésben írt birtokbaadási kötelezettségüknek önként nem tettek eleget. A vételi jog gyakorlása után, a végrehajtási eljárás során történt 2005. április 10-i birtokbaadásig az ingatlanokban laktak, illetve azt hasznosították és azokban különböző beruházásokat végeztek.

A felperesek módosított keresetükben az alperest 100 millió Ft és ennek az ingatlanok birtokbaadásától számított törvényes kamatai megfizetésére kérték kötelezni. Az általuk hivatkozott bővítésre és hozzáépítésre figyelemmel forgalmi értéknövekedésre tartottak igényt, másodlagosan keresetük jogalapjaként a jogalap nélküli gazdagodást jelölték meg. Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítéletével szemben a felperesek fellebbezéssel éltek. A Szegedi Ítéltábla a 2007. március 8. napján kelt Pf.I.20.520/2006/5. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét - a perköltségre és az illetékekre is kiterjedően - hatályon kívül helyezte és ugyanezt a bíróságot a per új tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Előírta, a megismételt eljárásban ingatlanforgalmi szakértő kirendelésével meg kell határozni, hogy 2001. év végén - az opciós jog gyakorlása időpontjában - az akkori műszaki készültségi fok szerint mennyi volt az **(123)/A** helyrajzi számú ingatlan, továbbá a hozzá tartozó **(123)**. helyrajzi számú ingatlanból összesen 927/1730 tulajdoni részarány forgalmi értéke. Tisztázni kell ugyanígy a 2002. évtől kezdődően itt, a felperesek - és nem a kft. - által végzett beruházások forgalmi értéknövelő hatását, azaz az ingatlanok 2005. áprilisi, a birtokbaadáskori forgalmi értékét. Az **(123)/B** helyrajzi szám alatti

üzletház és a hozzá tartozó 803/1730 részarányú telek vonatkozásában meg kell állapítani a 2002. év elejétől a birtokbaadásig a felperesek - és nem a kft. - által végzett és finanszírozott építési munkák forgalmi értéknövelő hatását. Amennyiben vitássá válik - az alperes állítaná - hogy a felperesek által 2002. évtől a birtokbaadásig végzett (végeztetett) saját munkák műszaki költségvonzata alacsonyabb, mint az ugyanezen munkák forgalmi értéknövelő hatása, akkor a gazdagodás összege vonatkozásában további bizonyítás szükséges. A jogvita eldöntéséhez elsősorban a felpereseknek kellett meghatároznia külön-külön a lakóépületre és az üzletházra vonatkozóan a műszaki készültséget 2001. év végén, a vételi jog gyakorlása időpontjában; majd ugyanezeket 2005. áprilisában, a birtokbaadáskor; ki kellett munkálniuk, hogy 2002. év eleje és 2005. áprilisa között mely munkákat végezték el, milyen saját ráfordítású költséggel.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a **P... Kft.** 2001. októberétől fizetéseképtelen volt, a 2001. december 31-i pénztárállománya pénztárbizonylatokkal alátámasztottan ugyan 16.271.525,- Ft-ot tett ki, ugyanakkor a 2002. évi nyitó pénztárkészlet a főkönyvi kimutatás szerint már csak 1.968.702,- Ft volt. A Csongrád Megyei Bíróság a 2003. január 3-án kelt 5.Fpk.06-02-000422/4. számú végzésével megállapította a kft. fizetéseképtelenségét és elrendelte a felszámolási eljárás lefolytatását, amelynek kezdő időpontja 2003. január 24-e volt. A felszámoló a felperesekkel szemben feljelentéssel élt és a Szegedi Városi Bíróság a B.1375/2005/12. számú ítéletével a felpereseket bűnösnek mondta ki egyrendbeli, társtettességben elkövetett csődbüntetésben és egyrendbeli, társtettességben elkövetett számvitel rendje megsértésének büntetésében, ezért őket személyenként 1-1 év börtönbüntetésre ítélte, amelynek végrehajtását 3 évi próbaidőre felfüggesztette. Megállapította, hogy a felperesek a kft. készpénzéből 14.302.823,- Ft-ot eltulajdonítottak, a pénztárkészletet pedig tévesen tüntették fel. A felperesek arra hivatkoztak, hogy a kft. pénzeszközeit folyamatosan a perbeli ingatlanok építésére használták fel. Időközben a **P... Kft.** felszámolási eljárása befejeződött és a cégbíróság a társaságot a cégjegyzékből törölte.

Az alperes megbízásából mind a jelzálog és opciós szerződések megkötése előtt, mind pedig az opciós jog gyakorlását megelőzően ingatlanforgalmi szakértői vélemények készültek. A **P...M...I... Kft.** 2000. június 6. napján készült véleménye szerint a három ingatlan forgalmi értéke 70.566.000,- Ft-ra volt tehető. Az **(123)/A** helyrajzi számú ingatlan készültségi fokát 80 %-ban, az **(123)/B** helyrajzi számú ingatlan készültségi fokát 60 %-ban határozták meg. Az opciós jog gyakorlását megelőzően 2001. november 12. napján a **L... Kft.** készített szakértői véleményt, amelyben a három ingatlan piaci értékét nettó 44.000.000,- Ft-ban határozták meg azzal, hogy az **(123)/A** helyrajzi szám alatti lakóház készültségi foka 90 %, az **(123)/B** helyrajzi szám alatti irodaház földszintjéé 98 %, az I. emeleté 73 %, a tetőtéré pedig 41 %, átlagosan 71 %. Az alperes kimutatása szerint a kft. tartozása az opciós jog gyakorlásakor 47.593.133,- Ft volt, ebből 44.000.000,- Ft az opciós vételárból megtérült, a fennmaradó tartozás így 3.593.133,- Ft maradt. A perben kirendelt **(szakértő 1. személyneve)** igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a három ingatlan forgalmi értékét a vételi jog gyakorlásának időpontjában 71.450.000,- Ft-ban határozta meg. Ebből az **(123).** helyrajzi számú ingatlanból a felpereseket illető

tulajdonrész és az $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban tulajdonukban álló **(123)/A** helyrajzi szám alatti ingatlan együttes értéke 14.350.000,- Ft, a kft. tulajdonában állt **(123)/B** helyrajzi számú ingatlan és az **(123).** helyrajzi számú ingatlanból a társaságot illető telekrész forgalmi értéke együttesen 57.100.000,- Ft. Az **(123)/A** helyrajzi szám alatti lakóépület készülségi foka az opciós jog gyakorlásakor 90 %-ra volt tehető, az **(123)/B** helyrajzi szám alatti épületek készülségi foka a földszinten 80 %, az emeleten 65 %, a tetőtérben pedig 30 %.

A felperesek az opciós jog gyakorlását követően az ingatlanokat 2005. tavaszáig nem adták az alperes birtokába, ott házilagos kivitelezésben folytatták az építkezést. **(szakértő 1. személyneve)** szakértő 2005. tavaszára a három ingatlan forgalmi értékét 129.010.000,- Ft-ra tette, ebből az **(123)/A** és az **(123).** helyrajzi számú ingatlan 927/1730 hányadának forgalmi értéke összesen 26.425.000,- Ft, amely a piaci értéknövekedésnek tudható be. Az **(123)/B** helyrajzi számú ingatlan piaci forgalmi értéke 102.585.000,- Ft. A készülségi fokban 2001. évhez képest változások következtek be, a földszinti rész és az emelet 100 %-ban elkészült, a tetőtérnél változás nem következett be. **(szakértő 2. személyneve)** a perben kirendelt építész szakértő véleményében úgy nyilatkozott, megfelelő adatok hiányában a 2002. évtől 2005. áprilisáig végzett beruházások értéknövelő hatását nem lehet megállapítani, de a beruházás összegét sem. Ezzel szemben **(szakértő 1. személyneve)** ingatlanforgalmi szakértő úgy nyilatkozott, a három ingatlannál az értéknövekmény 2001. és 2005. év között 57.560.000,- Ft, amely részben a beruházásokból, részben az eltelt idő forgalmi értéknövekedéséből adódik. Ezen összegből a beruházás forgalmi értéknövelő hatása 22.000.000,- Ft-ra tehető.

Az alperes a három ingatlant a 2004. április 27. napján megkötött adásvételi szerződéssel az **Á...** Kft. részére értékesítette, a vételár 90.000.000,- Ft + ÁFA volt.

A felperesek módosított keresetükben az alperest 69.406.867,- Ft megfizetésére kérték kötelezni. Hivatkoztak a **H...** Kft. által 2002. szeptember 16. napján készített értékbecslésre, amely szerint az ingatlan akkori forgalmi értéke 95.000.000,- Ft volt. Ebből levonva a kft. tartozását, a 47.593.133,- Ft-ot, az őket megillető vételár 47.406.867,- Ft. Az értéknövekedésből - **(szakértő 1. személyneve)** szakértői véleményét elfogadva - 22.000.000,- Ft-ra tartottak igényt és a kért összeg törvényes kamataira.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. A vételár tekintetében arra hivatkozott, hogy a **L...** Kft. által meghatározott érték volt a jogszerű opciós vételár. A 22.000.000,- Ft-os értéknövekedésre álláspontja szerint a felperesek nem tarthatnak igényt, mert arra vonatkozóan, hogy anyagot vásároltak volna, számlát nem csatoltak, összességében az általuk elvégeztetett beruházások körét semmivel nem támasztották alá. Marasztalása esetén beszámítási kifogást terjesztett elő a javára a Szegedi Ítéltábla Pf.I.20.553/2004. számú ítéletével megállapított 18.321.000,- Ft, ennek kamatai és 2.800.000,- Ft perköltség erejéig.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az opciós vételárat illetően a **L...** Kft. értékbecslését fogadta el ítélkezése alapjául, amely szerint a három ingatlan együttes forgalmi értéke az opciós jog gyakorlásakor 44.000.000,- Ft volt. A

társaságnak ezzel szemben ebben az időpontban 47.593.133,- Ft tartozása állt fenn az alperessel szemben, ebből következően a felpereseket az opciós vételárból nem illeti meg semmi. A jogalap nélküli gazdagodás körében arra utalt, hogy a felperesek nem tudták

pontosan meghatározni azoknak a beruházási munkáknak a körét, amelyeket az opciós jog gyakorlása és a birtokbaadás közötti időben az ingatlanokon végeztek és előadásukat a műszaki szakértői vélemény sem támasztotta alá. Az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított és a műszaki értéknövekedésből eredő 22.000.000,- Ft-ot sem fogadta el, mert azt műszaki szakértői vélemény nem támasztotta alá. Ezzel szemben figyelemmel volt arra, hogy a felperesek 2001. év és 2002. év fordulóján a P... Kft. vagyonából kivontak mintegy 15.000.000,- Ft-ot, azzal sajátjukként rendelkeztek és a felszámolási eljárásban ezen összeggel nem tudtak elszámolni. Álláspontja szerint a felperesek által végzett és végeztetett házilagos kivitelezés munkadíja legfeljebb 1.000.000,- Ft-ra tehető, amely lényegesen meghaladja az általuk eltulajdonított 15.000.000,- Ft-ot.

Az ítélettel szemben a felperesek éltek fellebbezéssel és az elsőfokú bíróság ítéletét a módosított keresetük szerint kérték megváltoztatni. Kiemelték, az elsőfokú bíróság az opciós vételárat okszerűtlenül fogadta el a L... Kft. által meghatározott 44.000.000,- Ft-ban, mivel a P...M...I... Kft. 2000. június 6. napján - a 37.000.000,- Ft hitelfelvételt megelőzően - az ingatlan forgalmi értékét az alperes által is elfogadottan 70.665.000,- Ft-ban határozta meg. Erre figyelemmel életszerűtlen, hogy a kölcsön felvételét és felhasználását követően az ingatlanok vonatkozásában értékcsökkenés következett volna be. A perben kirendelt **(szakértő 1. személyneve)** igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő is 2001. évre 71.450.000,- Ft-os forgalmi értéket határozott meg, majd az alperes 2004. évben - álláspontjuk szerint áron alul - az ingatlant 90.000.000,- Ft + ÁFA összegért értékesítette. Hangsúlyozták, a L... Kft. értékbecslését soha nem fogadták el, e szakértői vélemény csupán az opciós jog gyakorlását követő másfél év elteltével került a birtokukba. A jogalap nélküli gazdagodást illetően a rendelkezésre álló szakértői vélemények egybevetéséből szerintük kétséget kizáróan megállapítható, hogy az ingatlanok készültségi fokában jelentős változás következett be. A műszaki értéknövekedés összegét **(szakértő 1. személyneve)** szakértő megalapozottan határozta meg 22.000.000,- Ft-ban. Jogszerűtlennek ítélték, hogy az elsőfokú bíróság a tényállás részévé tette a P... Kft.-ből 2001. és 2002. év fordulóján kivont 15.000.000,- Ft-ot, álláspontjuk szerint a büntető ügyben hozott ítélet tényállásából bizonyítás lefolytatása nélkül átvenni ilyen megállapítást nem lehet. Amennyiben a felperesek ezt az összeget mégis kivonták volna a kft. vagyonából, akkor azt a beruházásokra fordították, de ezen összeg a 2005. áprilisáig tartó értéknövelő beruházás finanszírozására nem lett volna elegendő. Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A felperesek fellebbezése az alábbiak szerint **részben alapos**.

A felperesek arra történő hivatkozással kérték az alperest 47.406.897,- Ft vételár megfizetésére kötelezni, hogy az ingatlan forgalmi értéke az opciós jog

gyakorlásakor 95.000.000,- Ft volt és a kft. kölcsöntartozását ezen összegbe beszámítva a különbözet őket illeti. Az alperes álláspontja szerint az elszámolás alapja nem a forgalmi érték, hanem az opciós szerződésben írt és a szakértő által megállapított ún. „menekülési érték”, ami nettó 44.000.000,- Ft volt.

Ez az álláspont nem helytálló. Az opciós szerződés értelmében - amint ezt a Szegedi Ítéltábla Pf.I.20.520/2006/5. számú végzése is tartalmazza - az opciós vételár megállapítása érdekében a piaci ár - az ingatlanok forgalmi értékének - meghatározása szükséges. Az ingatlanok vételárát - amelyre a vételi jog vonatkozik - a Ptk. 366. § (1) bekezdésével összhangban, a vagyontárgy valóságos forgalmi értéke alapján kell számítani, amely a kalkulált értékesítési mód mellett a forgalmi viszonyok ismeretében a vételi jog gyakorlásakor elérhető vételár. Ehelyett nem fogadható el a piaci ártól teljesen független, az értékelés szempontjait nélkülöző „menekülési érték”, melynek fogalma szakmailag értelmezhetetlen. Ettől eltérő kérdés, hogy a piacon valóban előfordulnak speciális „kényszereladások” (árverés, végrehajtás során, illetve felszámolási eljárásban történő értékesítés), amikor az értékesítés egyedi sajátosságai miatt a piaci árat el nem érő vételáron is történnek értékesítések. Ilyenkor azonban egyedileg, az adott értékesítés körülményei, az értékesítés helyén és időpontjában kialakult piaci (keresleti) viszonyok, a konkrét ingatlan tulajdonságai alapján határozható meg, hogy milyen mértékű értékelés alkalmazható. Lehetséges, hogy adott árverezett ingatlan a valós forgalmi értéken, vagy akár annál magasabb összegért is eladható. Ugyanúgy a felszámolási értékesítés során az alkalmazott értékesítési forma útján az adott időben elérhető legmagasabb vételár tekinthető a vagyontárgy forgalmi értékének (Bírósági Döntések Tára 2008/9/154. számú jogeset II. rész). Nem elfogadható azonban egy olyan számítás, amely az adott piacon reális forgalmi értéket - a piaci árat - mechanikusan, egységesen, egyediesítés nélkül, egy önkényes „értékcsökkenési kulccsal” devalválja.

A perbeli esetben ezen túl valójában nincs is szó „kényszereladásról”, az alperes szemszögéből nézve ugyanis az opció gyakorlása jog és nem kötelezettség, az ellenérték nem „menekülési ár”. Az üzleti tisztesség, a rendeltetésszerű joggyakorlás alapelve olyan követelményt támaszt, a pénzintézet vételi joggal akkor éljen, ha a jog gyakorlásával elérhető gazdasági előnyök nem járnak ésszerűtlen hátrányokkal, így különösen semmivel sem indokolható alulértékeléssel. Mindezek mellett „kényszerértékesítés” hiányában nem valamiféle „menekülési ár” elérését megcélozva is mód van arra, hogy a felek az egyedileg kalkulált piaci árat az értékesítés sajátos körülményeire figyelemmel csökkentsék. A felek a Ptk. 200. § (1) bekezdése értelmében a szerződés tartalmát szabadon állapítják meg, így nem voltak elzárva attól, hogy az opciós szerződés biztosítéki célja miatt - az ingatlan rövid időn belüli továbbértékesítésére figyelemmel - tudatosan, opciós vételárként a piaci árat el nem érő forgalmi értéket határozzanak meg. Az alperes hivatkozásával szemben azonban az opciós szerződésben nem található konszenzus abban a kérdésben, hogy az ún. hitelfedezeti érték összegével lesz azonos a vételár, erre figyelemmel az értékelési gyakorlatban egyébként ismert hitelbiztosítéki érték a vételárral nem azonosítható (Bírósági Döntések Tára 2008/10/167. számú jogeset).

- 7 -

Pf.I.20.359/2008/6.szám

A piaci forgalmi érték megállapításánál irányadónak tekinthető az alperes által megbízott **P...M...I...** Kft. 2000. június 6-án készített értékbecslése, amely az ingatlanok értékét 70.566.000,- Ft-ban határozta meg. A kft. ezt követően kapta meg az alperes által folyósított összesen 37.000.000,- Ft kölcsönt, amelyből folytatta a beruházásokat. A perben kirendelt **(szakértő 1. személyneve)** szakértő - erre is figyelemmel - az opciós jog gyakorlásának időpontjában az ingatlanok forgalmi értékét 71.450.000,- Ft-ban jelölte meg.

A rendelkezésre álló adatokat, körülményeket mérlegelve az ítélet tábla ez utóbbi összeget fogadta el opciós vételárként.

Nem helytálló azonban az a felperesi álláspont, amely szerint az opciós vételár és a kft. tartozásának különbözete teljes egészében őket illetné. A már hivatkozott hatályon kívül helyező végzés is tartalmazza, hogy jogszerűen legfeljebb a saját tulajdonukban álló ingatlan illetve ingatlanrész vételárára tarthatnak igényt. **(szakértő 1. személyneve)** szakértői véleménye szerint a kft. tulajdonában álló **(123)/B** helyrajzi számú ingatlan és az **(123).** helyrajzi számú telekből a kft-t illető 803/1730 hányad forgalmi értéke a vételi jog gyakorlásakor 57.100.000,- Ft volt, amelyből az alperes által ezen időpontra kimunkált 47.593.133,- Ft tartozás teljes egészében kielégítést nyert. A különbözetként mutatkozó 9.506.867,- Ft azonban nem a felpereseket, hanem a tulajdonos **P...** Kft-t illette. Az alperesi követelés ilyen módon történő megtérülése miatt a felpereseket a tulajdonukban álló **(123)/A.** helyrajzi számú ingatlan és az **(123).** helyrajzi számú telekből őket illető 927/1730 hányad forgalmi értéke, a **(szakértő 1. személyneve)** szakértő által megállapított 14.350.000,- Ft illeti meg.

A 22.000.000,- Ft értéknövekedéssel kapcsolatos kereseti igény viszont teljes mértékben megalapozatlan. Kétségtelen tény, hogy az alperesi vételi jog gyakorlást követően - szakértői véleményekkel is alátámasztottan - az építkezés tovább folytatódott, és ennek eredményeként a kft. tulajdonában álló **(123)/B** helyrajzi szám alatti üzletház földszintjének 80 %-os, emeleti részének 65 %-os készültségi foka 100 %-ra emelkedett, vagyis a terveknek megfelelően teljes egészében elkészült. Értéknövekedés a szakértői vélemény szerint is bekövetkezett. A jogalap nélküli gazdagodás körében azonban a felpereseket terhelte a bizonyítási kötelezettség arra nézve, hogy milyen költséggel történt meg a kivitelezés, ebből milyen részt fedezett maga a kft., és mely rész tekintetében állapítható meg, hogy annak kivitelezése már valóban a saját pénzeszközök felhasználása révén történt, vagyis, hogy az alperes gazdagodása valóban az ő rovásukra következett be (Ptk. 361. § (1) bekezdés, Pp. 164. § (1) bekezdés). Ez a bizonyítás feltételezte a **P...** Kft. és a felperesi pénzeszközök különválasztását. Feltéve, hogy a kft. könyvelése pontos és korrekt, ehhez képest lehetett volna vizsgálni, hogy mely munkarészek megvalósítása történt a kft. vagyona terhére, illetőleg milyen részben történt a kivitelezés a felperesek, mint természetes személyek pénzeszközeinek felhasználásával. A Szegedi Városi Bíróság 30.B.1375/2005/12. számú ítélete ugyanakkor - könyvszakértői véleményre utalva - azt rögzíti, hogy a kft. könyvelése áttekinthetetlen. A kft. felszámolás előtti zárómérlegében szereplő adatok nem a valós pénzügyi, vagyoni, jövedelmi helyzetet mutatják, a felperesek olyan mértékben sértették meg a számviteli törvény előírásait, hogy a kft. pénzügyi helyzetének ellenőrzése harmadik személy részére lehetetlenné vált. Bűnösségük

megállapítására éppen amiatt került sor, mert 14.302.823,- Ft készpénzt „elrejtettek”, és ezzel a hitelezők kielégítését megghiúsították. A jelen perben a felperesek arra hivatkoztak, hogy a kft. által az alperestől felvett 37.000.000,- Ft kölcsönt a kft. tulajdonában álló ingatlanra fordították. Amennyiben 2001. év végén a perbeli ingatlanok forgalmi értéke 71.450.000,- Ft volt, ez azt igazolja, hogy a kft. a felvett kölcsönből eddig az időpontig csak kis részt használt fel, a beruházás megvalósítása valójában 2001. év végén, leginkább azonban 2002. évben történt. Arra nézve, hogy a felperesek milyen minőségben jártak el 2002. évben a kivitelezés során, pontosan mutatja az a tény, hogy a 2007. március 5.

napján kelt beadványhoz csatolt 2002. évi teljesítési számlák kivétel nélkül a P... Kft. részére kerültek kiállításra. Elfogadva, hogy helytálló a felperesek azon perbeli hivatkozása, miszerint a kft. által az alperestől felvett 37.000.000,- Ft kölcsön nagy részének felhasználása 2001. év végétől történt, mindaddig, amíg fedezetet nyújtott ez az összeg a kivitelezéshez, a felperesek a kft. nevében jártak el, a kft. pénzeszközének felhasználása pedig nem jelenthette egyben a saját pénzeszközök igénybevételét is. A felpereseknek azt kellett volna bizonyítania a perben, hogy a 37.000.000,- Ft kölcsön felhasználását követően mely munkákra, mikor és milyen összeget fizettek a saját pénzeszközeik terhére, ez a bizonyítás azonban eredménytelen maradt. Miután a kft. könyvelése nem felelt meg a jogszabályoknak, nem állapítható meg, hogy a kft. mikor és milyen munkák vonatkozásában, milyen vállalkozói díjakat fizetett ki az általa korábban felvett kölcsönből, arra pedig semmilyen adat nem áll rendelkezésre, hogy a kölcsön felhasználása után a felperesek mikor és milyen összeget vettek igénybe a saját pénzeszközeikből. Ebből következően a beruházásokból eredő, a szakértő által 22.000.000,- Ft-ra becsült, az alperes által vitatott értéknövekedés nem a felpereseket, hanem a kft-t illette meg.

Az alperes pervesztessége esetére - a fellebbezési tárgyaláson pontosítva - 29.639.653,- Ft erejéig beszámítási kifogást terjesztett elő, amely összeg a Csongrád Megyei Bíróság 1.P.20.038/2003/45. illetve a Szegedi Ítéltábla Pf.I.20.553/2004/6. számú ítéletével a javára megítélt 18.321.000,- Ft használati díj, ennek 2003. szeptember 1-től 2008. november 26-ig számított kamata és 3.150.000,- Ft perköltség. A felperesek, de az alperes érdekét is az szolgálja azonban, hogy a felpereseket megillető követelést jogerős ítélet állapítsa meg. Ennek alapján az alperesnek 2005. április 10. napjára kell elvégeznie az elszámolást, jelen ítélet ismeretében ezt haladéktalanul megteheti. Amennyiben az alperes a most ismertté vált tartozásába a 2005. április 10. napjáig számított követelését beszámítja, ezt a jognyilatkozatot a felperesekhez eljuttatja, egyértelművé válik, hogy a felperesek jelen ítélet alapján az alperessel szemben végrehajtást nem kérhetnek. Emellett viszont kimutatja az alperes azt is, hogy a beszámítás után milyen követelése marad fenn, végrehajtást a felperesekkel szemben csak ezen összeg erejéig kezdeményezhet.

Az ítéltábla mindezekre figyelemmel a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felpereseknek 14.350.000,- Ft-ot és ennek 2005. április 11. napjától a

- 9 -

Pf.I.20.359/2008/6.szám

kifizetésig számított törvényes kamatait. A részleges pernyertességre figyelemmel a felperesek által fizetendő elsőfokú eljárási költség összegét és az állam javára fizetendő illeték összegét az ítéltábla leszállította, és pervesztessége arányában az alperest kötelezte 400.000,- Ft le nem rótt elsőfokú eljárási illeték állam javára történő megfizetésére. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A felperesek fellebbezése túlnyomórészt eredménytelen volt, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelesek az alperes javára másodfokú eljárási költség megfizetésére,

az ügyvédi munkadíj összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pont és (5) bekezdés rendelkezése alapján határozta meg.

S z e g e d, 2008. november hó 27. napján

Dr. Mányoki Zsolt sk.
a tanács elnöke

Szűts Károlyné dr.sk.
előadó bíró

Dr. Hámori Attila sk.
táblabíró