

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Szegedi Ítéltábla dr. Nagy László ügyvéd (6722 Szeged, Hajnóczy u. 30. fszt. 1.) által képviselt **I.rendű felperes neve (címe)** I. rendű, dr. Nagy László ügyvéd által képviselt **II.rendű felperes neve (címe)** II. rendű, dr. Nagy László ügyvéd által képviselt **III.rendű felperes neve (címe)** III. rendű, dr. Nagy László ügyvéd által képviselt **IV.rendű felperes neve (címe)** IV. rendű és dr. Nagy László ügyvéd által képviselt **V.rendű felperes neve (címe)** V. rendű felperesnek - dr. Pakai András ügyvéd (6722 Szeged, Tisza L. krt. 71.) által képviselt **alperes neve (címe)** alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb követelés iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2006. szeptember 22. napján kelt 9.P.20.532/2006/22. számú ítélete ellen az alperes által 23. és az I-V. rendű felperesek által 24. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét - a perfeljegyzés törlésére vonatkozó rendelkezése kivételével - **megváltoztatja**, a szerződések és a felperesek által adott nyilatkozat érvénytelenségének kimondására, a perbeli ingatlan birtokbaadására, a tulajdonos változások földhivatali átjegyzésére, az ingóságok kiadására, az alperesi perköltség és illeték viselésére vonatkozó rendelkezéseket **mellőzi** és a felperes keresetét **elutasítja**.

A Szegedi Ítéltábla Pkf.III.20.388/2006/2. számú végzésével helybenhagyott Csongrád Megyei Bíróság 9.P.20.532/2006/14. számú ideiglenes intézkedést elrendelő végzését **hatályon kívül helyezi**.

Kötelezi az I-V. rendű felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 1.500.000 (Egymillió-ötszázezer) Ft első- és másodfokú perköltséget, továbbá az államnak az illetékhivatal külön felhívására 2.705.000 (Kettőmillió-hétszázötzezer) Ft le nem rótt eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A **/helységnév/** külterület **xxxx/54.** helyrajzi szám alatti szántó és gyepterület művelési ágú mezőgazdasági ingatlan 6938/31678-ad tulajdoni hányadban a III. rendű, 7305/31678-ad tulajdoni arányban a IV. rendű és 17435/31678-ad tulajdoni arányban az V. rendű felperes tulajdonát képezte. Az ezzel szomszédos **/helységnév/**, külterület **xxxx/11** helyrajzi szám alatti tanyás ingatlan $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni illetőségének tulajdonosa az V. rendű felperes, $\frac{1}{4}$ -ed $\frac{1}{4}$ -ed tulajdoni hányadának a tulajdonosa pedig a III. és IV. rendű felperesek voltak. Az I. és II. rendű felpereseket ezen ingatlanon bejegyzett haszonélvezeti jog illette meg. Az összefüggő területet alkotó két ingatlanon az I. rendű felperes által képviselt és a IV., valamint V. rendű felperesek által alapított **/cég neve 1/** Betéti Társaság üzemeltetett kempinget, valamint lovaglási lehetőséget is biztosító szabadidőközpontot. A betéti társaság 2000. június 20. napján a ... Takarékszövetkezettől 10.000.000 Ft összegű forgóeszköz kiegészítési kölcsönt vett fel. A kölcsön biztosítására mindkét perbeli ingatlan vonatkozásában jelzálogjog került alapításra. A betéti társaság a kölcsönt a lejárat határidejére nem tudta visszafizetni, ezért a teljesítési határidő 2001. szeptember 30. napjáig meghosszabbításra került. A módosított határidő is eredménytelenül telt el, ezért a pénzügyi intézet 2002. január 14. napján a szerződést írásban felmondta, az ekkor fennálló teljes tartozás 11.369.436 Ft volt. A szerződés felmondásával megnyílt az út a tartozás biztosítékából történő kielégítése iránt.

Az I. és II. rendű felperesek - mint az ingatlan tulajdonosok képviseletében eljárók - felkeresték az alperest magánkölcsön felvételének céljából, tájékoztatták őt a betéti társaság fennálló bankkölcsön tartozásáról és annak felmondásáról, az annak következményeként a felpereseket fenyegető végrehajtási eljárásról. Ilyen előzmények után 2002. március 4. napján jött létre kölcsönszerződés és adásvételi szerződés a peres felek között. A kölcsönszerződésben rögzítették, hogy az alperes 22.200.000 Ft kölcsönt biztosított a III., IV. és V. rendű felpereseknek, a visszafizetési határidőt 2002. augusztus 30. napján határozták meg. Külön ügyleti kamatot az alperes nem kötött ki. A kölcsön összegéből a tulajdonosok vállalták az ingatlan tehermentesítését. A kölcsön visszafizetésének biztosítására az adósok a két ingatlan tulajdonjogát a felülpítményekkel, berendezésekkel és állatállománnyal együtt külön szerződéssel a hitelezőre ruházták át azzal, hogy a kölcsön visszafizetéséig visszavásárlási jogot kötnek ki. Így a kölcsönszerződés aláírásával egyidejűleg létrejött egy adásvételi szerződés is, melyben a felperesek, mint eladók és az alperes, mint vevő a perbeli két ingatlant és az adásvételi szerződés 3. pontjában körülírt ingóságokat, berendezési tárgyakat az alperesre ruházták át. Az ingatlanok és a hozzátartozó ingóságok együttes vételárát 22.200.000 Ft-ban határozták meg. Az eladók tájékoztatták a vevőt az ingatlanon fennálló jelzálogjog bejegyzéséről is. A felperesek javára 22.200.000 Ft vételár kikötése ellenében visszavásárlási jogot alapítottak 2002. augusztus 30. napjáig. A felperesek a 2002. március 4. napján kelt írásbeli nyilatkozatukkal hozzájárultak ahhoz, hogy a tulajdonosváltás az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Ezen okiratok alapján az alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére 2002. június 25. napján sor került.

2002. június 25. napján a peres felek között létrejött egy adásvételi szerződést felbontó megállapodás, egyben új adásvételi szerződést is kötöttek. Ebben már nem szerepel a ... Takarékszövetkezet javára bejegyzett jelzálogjogra történő utalás, miután a felperesek az ingatlan tehermentesítését ezen időpontra elvégezték. Ezen túlmenően a megelőző szerződés szövegéhez képest a felek kijelentették, hogy az ingatlan vételára a forgalmi értékének megfelelő, amelyre tekintettel a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási jogukról a szerződő felek kifejezetten lemondanak.

A **/cég neve 1/** Betéti Társaság, valamint az alperes között 2002. március 11. napján megkötött, majd 2002. május 7. napján módosított együttműködési megállapodás is létrejött. Ebben az alperes legfeljebb 5.000.000 Ft erejéig beruházások finanszírozását vállalta az ingatlanokon létesített kemping továbbfejlesztése és üzemeltetése céljából. Az együttműködési megállapodásban rögzítették, hogy az alperesi hozzájárulás ellentételezésére a kemping üzemeltetéséből befolyó bevételt az idény zárásakor - 2002. szeptember 30-ig - összegzik, abból levonják a kemping felújítására az alperes által beruházott összeget, a tiszta nyereséget pedig 50-50 %-os arányban megosztják. Az alperes összesen 4.700.000 Ft-ot bocsátott részletekben a betéti társaság rendelkezésére. Ezen összegből új istállót építettek, felépítményeket újítottak fel, valamint a fémvázazó sátor szerkezetének megerősítése is megtörtént.

A felperesek az alperestől felvett kölcsönt nem fizették vissza és a betéti társaság az alperestől átvett 4.700.000 Ft-ból a 2002. évi üzemeltetési idényben is csupán 700.000 Ft-ot fizetett vissza. Az alperes 2002. szeptemberében birtokba vette a perbeli két ingatlant és az őszi szezonban még jelentkező bevételhez már kizárólag ő jutott hozzá.

A **/cég neve 1/** Betéti Társaság 2004. január 5. napján felszámolás alá került. A felszámoló biztos által összeállított egyszerűsített felszámolási zárómérleg szerint a felszámolás időpontjában a betéti társaság sem tárgyi eszközzel, sem forgóeszközzel nem rendelkezett. Az egyszerűsített felszámolási zárómérleg rögzítette, hogy vagyoni eszközök hiánya miatt a hitelezői követelések kielégítése nem lehetséges. A Csongrád Megyei Bíróság a 2005. június 10. napján jogerőre emelkedett 9.Fpk.06-03-0000441/17. számú végzésével a betéti társasággal szemben folyó felszámolási eljárást egyszerűsített módon befejezetté nyilvánította, az adóست megszüntette, egyben elrendelte a cégjegyzékből való törlését.

A perbeli két ingatlan 2002. év közepén működési engedéllyel és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot esetén nettó 32-34.000.000 Ft értékű volt. Jelenleg az ingatlan felépítményei elhanyagoltak, a kemping működéséhez szükséges ingóságok egy része nem használható, így jelenlegi állapotában nem alkalmas a kemping működési funkció betöltésére és az erre szóló engedély is lejárt.

A felperesek módosított keresetükben az alperessel kötött kölcsönszerződés, valamint az annak biztosítására létrejött adásvételi szerződés és a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges felperesi nyilatkozat érvénytelenségének megállapítását kérték figyelemmel

arra, hogy az alperes a felperesek anyagi nehézségeinek kihasználásával, feltűnően aránytalan előny kikötése ellenében járult csak hozzá a kölcsönszerződés megkötéséhez és a biztosítéki célú adásvételi szerződés megkötéséhez. Így a kölcsönszerződés uzsorás jellegű és az annak biztosítására létrejött adásvételi szerződéssel együtt semmis. Az eredeti állapot helyreállítását kérték oly módon, hogy a bíróság rendelkezzen az ingatlanok tulajdonjogának, illetve a haszonélvezeti jogok visszajegyzéséről, az alperes tulajdonjogának törléséről. Kérték továbbá a szerződés alapján megszerzett ingóságok kiadására is kötelezni az alperest. Az alperesi birtoklás időtartamára használati díj igényt érvényesítettek és miután a használati díj mértéke az alperesi kölcsönnel egynemű és lejárt követelésnek tekinthető, annak beszámításával kérték kimondani, hogy az alperes felé tartozásuk már nem áll fenn.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy feltűnően aránytalan előny fennállt volna, ugyanis a perbeli ingatlanok és a hozzájuk tartozó ingóságok a szerződéskötés időpontjában a kölcsön összeghez igazodó értékűek voltak. Hangsúlyozta, hogy a felperesek kölcsön visszafizetési kötelezettségüknek nem tettek eleget, ezért veszítették el az ingatlanra kikötött visszavásárlási jogukat, így a felperes jogszerűen lépett az ingatlanok birtokába. A felek között végelszámolásra nem került sor, a betéti társaság is csupán 700.000 Ft-ot fizetett vissza az alperes számára. Az ingatlanok értékének megállapítása során kérte figyelembe venni, hogy azokon jelentős beruházásokat eszközölt saját birtoklásának időszakában az alperes.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott ítéletével megállapította, hogy az alperes, mint kölcsönadó, valamint a II., III., IV. és V. rendű felperesek, mint adósok között 2002. március 4. napján létrejött kölcsönszerződés, továbbá a felperesek, mint eladók, valamint az alperes, mint vevő között 2002. március 4. napján megkötött adásvételi szerződés, a peres felek által 2002. június 25. napján megkötött adásvételi szerződést felbontó megállapodás, valamint a felperesek, mint eladók és az alperes, mint vevő között 2002. június 25. napján megkötött adásvételi szerződés és az ahhoz kapcsolódó felperesi nyilatkozat érvénytelen. Kötelezte az alperest, hogy 30 nap alatt adja a felperesek, mint egyetemleges jogosultak birtokába az átvételkor eredeti állapotban a **/helységnév/**, külterület **xxxx/11.** és a **xxxx/54.** helyrajzi szám alatti ingatlanokat. Megkereste a ...-i Körzeti Földhivatalt a tulajdonosváltások (és haszonélvezeti jogok) ingatlan-nyilvántartási visszajegyzésére, az alperest ezek tűrésére kötelezte. Kimondta továbbá a perbeli ingatlanokra elrendelt perfeljegyzés törlését is. Kötelezte az alperest az ítélet rendelkező részében körülírt ingóságok birtokba adására is oly módon, hogy az ingóságokat az alperes 30 napon belül köteles kiadni a felpereseknek. Rendelkezett ezen túlmenően a perköltség és a le nem rótt eljárási illeték viseléséről. Megállapította, hogy a felperesek bizonyították kereseti kérelmük jogalapját (uzsorás szerződés), ugyanis a felperesek hátrányos, szorult helyzetben voltak az ügyletkötésekkor, mert a tulajdonukban lévő ingatlanokra a ...

Pf.III.20.443/2006/3. szám

Takarékszövetkezetnek jelzálogjoga állt fenn és miután a pénzüintézet által folyósított kölcsönösszeg visszafizetésének elmaradása miatt a kölcsönszerződés felmondásra került, így a takarékszövetkezetnek megnyílt a lehetősége az ingatlanok tulajdonjogának

megszerzésére. Ezen szorult helyzetről az alperes tudott, sőt ő szabta a peres felek közötti kölcsönszerződés megkötésének feltételeit is. Megállapította, hogy az alperesnek elsősorban tulajdonszerzési szándéka állt fenn a perbeli ingatlanok vonatkozásában. A kölcsönszerződés biztosításának céljából megkötött adásvételi szerződést a bírói gyakorlat nem tekinti automatikusan tilos szerződésnek figyelemmel arra is, hogy a felperesek részére az alperes visszavásárlási jogot biztosított, azonban az ingatlanok szerződéskötéskori értékében fennállott jelentős eltérés, továbbá az a körülmény, hogy igen rövid, néhány hónapos futamidőre biztosította csak a kölcsön visszafizetésének lehetőségét az alperes a felperesek számára, már feltűnően aránytalan előny kikötésének minősül. Összességében a felperesek sikeresen bizonyították az uzsora megállapításának objektív és szubjektív feltételeit is. Az ellenérdekű fél a válságos, szorult helyzetet célzatosan kihasználva akart feltűnően aránytalan előnyhöz, a kölcsönösszeghez képest aránytalanul nagyobb értékű ingatlanokhoz és ingóságokhoz jutni. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként rendelte el a felperesek tulajdonjogának, illetve haszonélvezeti jogának ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését és ennek keretében kötelezte az alperest a felperesektől leltár szerint átvett ingóságok, felszerelési tárgyak visszaadására a szakértők által meghatározott értékeken. Az ingóságok kiadására vonatkozó ítéleti rendelkezést arra alapította, hogy a felperesek ingóságokon fennálló birtoklási joga igazolt volt, így a felperesek, mint az átadáskor birtoklásra jogosult személyek a tulajdonszerzés bizonyítottságának hiányában is jogosultak a szerződés érvénytelenségének következményeként a birtoklásra már nem jogosult alperestől követelni az ingóságok birtokba adását. Kimondta, hogy miután az alperes nem bizonyította, hogy az általa végzett beruházások tulajdonjogot keletkeztettek volna, így igényét a perben figyelembe venni nem lehet, különös figyelemmel arra is, hogy gyakorolhatja a *ius tollendi* jogát, erre is tekintettel az ingatlanok birtokbaadásáról úgy rendelkezett, hogy az az ügyletkötéskori eredeti állapotnak megfelelően történjen meg. A felek közötti elszámolást a felperesek kimutatásait elfogadva úgy vezette le, hogy az alperes által nyújtott 22.200.000 Ft-os kölcsön összeget és annak 2002-től az ítélelhozatalig számított kamatait szembe állította az alperesi birtoklás időszakára számítható, felpereseket megillető ingó- és ingatlan használati díjak összértékével. Miután a használati díj összegek jelentősen meghaladják a kölcsön késedelmi kamattal növelt összegét, ezért a Ptk. 296. §-a szerinti beszámítás alkalmazásával az állapítható meg, hogy az eredeti állapot helyreállításához kapcsolódó elszámolás nyomán a felpereseknek nem áll fenn tartozásuk az alperesek irányában.

Az ítélettel szemben valamennyi peres fél fellebbezést terjesztett elő. Az I-V. rendű felperesek fellebbezésükben az ítélet indokolásának megváltoztatását és annak kiegészítését kérték oly módon, hogy az ítélet tábla állapítsa meg, hogy a perbeli ingatlanoknak az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosai nincsenek és a **/cég neve 1/ Betéti Társaságnak** tulajdoni, dologi igénye nem keletkezett,

így közös tulajdon sem jött létre, azaz a vagyonegyesülés logikailag kizárt. Az ingóságok vonatkozásában azt kérték megállapítani, hogy azok nem képezik a betéti társaság tulajdonát, közös tulajdon nem jött létre. Ezek alátámasztására arra hivatkoztak, hogy a betéti társaság könyveiben olyan beruházásokat nem szerepeltetett, amelyek alapján bármiféle tulajdoni igényt meg lehetne állapítani, az a kérdés pedig, hogy az utóbb már megszűnt betéti társaságnak elszámolási igénye lehet-e a felperesekkel szemben vagy sem, nem képezte jelen peres eljárás tárgyát. Kérték továbbá annak megállapítását is,

hogyan az alperes által átadott kölcsönösszeg ténylegesen nem 22.000.000, hanem 15.000.000 Ft volt. E körben **/tanú 1/**, **/tanú 2/** és **/tanú 3/** tanúk vallomásaira hivatkoztak. A Pp. 206. §-a alapján a bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével csak arra a következtetésre juthat, hogy az átadott kölcsön összege 15.000.000 Ft volt.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperesek keresetének elutasítását kérte. Nyomatékosan utalt arra, hogy az I. rendű felperes saját személyes előadásából állapítható meg, hogy a felperesek nem voltak szorult helyzetben, ugyanis dönthettek volna úgy, hogy az I. rendű felperesi előadás szerinti 50.000.000 Ft-os vételárért az ingatlant értékesítik. Utalt arra is, hogy a felperesek nem akarták, hogy a **/cég neve 1/ Bt** helyett a takarékszövetkezet felé maguk fizessenek, de azt sem akarták, hogy ingatlanaikat értékesítsék - akár végrehajtás útján, akár pedig maguk -, és az így befolyt vételárból kerüljön sor a banki tartozás rendezésére, a fennmaradó összeg pedig a felpereseké maradjon. Az alperestől a felperesek még saját előadásuk szerint sem a tehermentesítéshez szükséges 11.396.436 Ft-ot kérték kölcsön, hanem ennél jelentősebb összeget. Nem elhanyagolható tényállási elem az sem, hogy az alperes a felperesek részéről is elismerten ráköltött az ingatlanra 4.700.000 Ft-ot, amely túlnyomó részt szintén nem térült meg számára. A **/cég neve 1/ Bt** és a felperesi természetes személyek vagyoni helyzete nem azonosítható, a felperesek ügyletkötésekkori helyzete pedig nem tekinthető olyan szorult helyzetnek, amelyből csak a számukra kedvezőtlen ügylet megkötése útján tudtak volna szabadulni. Nem csupán a felperesek által említett 50.000.000 Ft-on történő értékesítésre kerülhetett volna sor, hanem a felperesi kereseti kérelemben tett tényállítás szerint az ingatlanok évi 12.000.000 Ft-os összegért is bérbe adhatók lettek volna. A felperesek nem voltak válságos gazdasági helyzetben, sőt kifejezetten jómódúak voltak. Gazdasági helyzetük nem mosható össze a perben nem álló betéti társaság gazdasági helyzetével. Tényként állapítható meg továbbá, hogy a felperesek az alperestől 22.200.000 Ft-ot kaptak és 4.700.000 Ft-ot is átadott az alperes több részletben a kemping beruházásaira. Állította, hogy az alperes ezen felül építette újra a hóteher alatt összeomlott istállót is, valamint a fedett étkezőt is. Ez utóbbi két alperesi beruházást az elsőfokú bíróság nem találta bizonyítottnak, de még abban az esetben is ha csupán a 4.700.000 Ft összegű ráfordítását vesszük figyelembe, úgy is feltehető, hogy a perbeli szakértői vélemény szerint az ingatlanok a szerződés megkötésekkori 26-28.000.000 Ft-os értékére figyelemmel - csökkentve azt az alperes által nyújtott összegből végzett beruházások értékével - a kölcsönösszeg és az ingatlanok ügyletkötésekkori értéke között feltűnő aránytalanság nem állapítható meg. Megjegyezte továbbá, hogy a per tárgyát képező és az ingatlanban lévő használt ingóságok értékelése nem is reális, ha ugyanis valaki vásárol egy

Pf.III.20.443/2006/3. szám

kempinget, ami működik, ahhoz hozzátartoznak ezen ingóságok, felszerelési tárgyak, anélkül az üzemeltetés nem valósulhat meg. Így külön-külön az ingóságok értékelésére, különösen pedig azok után használati díjak felszámítására lehetőség nincsen. Nyomatékosan rámutatott arra, hogy a felperesek szavahihetősége többszörösen megdőlt, ők mindig úgy nyilatkoztak ahogy éppen az aktuális perbeli érdekeik kívánták. Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingóságokkal összefüggésben ellentmondó adatok kerültek előadásra, amíg ugyanis a felszámolási eljárás során a betéti társaság képviselője

úgy nyilatkozott, hogy a bt összes ingó vagyona az ingatlanban maradt és ezt az új tulajdonos nem adja ki a bt-nek, addig jelen peres eljárásban tett felperesi tényállítások azok voltak, hogy az ingóságok a magánszemély felperesek tulajdonát képezték. Kifogásolta, hogy ha az elsőfokú bíróság a kereseti kérelemnek helyt is ad, az alperes által elvégzett beruházások elszámolását azzal nem mellőzheti, hogy tulajdonjogot a beruházások nem keletkeztettek. Elszámolásra a tulajdoni igény megállapíthatósága híján is lehetőség van.

Az I-V. rendű felperesi fellebbezés **alaptalan**, az alperesi fellebbezés **alapos**.

A Pp. alapelvi rendelkezései és a Pp. 215. §-a figyelembevételével megállapítható, hogy a bíróságnak a polgári perben az a feladata, hogy a perbe vitt jogokról döntést hozzon. A bíróság határozatával a kereseti kérelmen nem terjeszkedhet túl. Ez a kötelezettség nem pusztán az ítélet rendelkező része, hanem indokolása tekintetében is fennáll (BH 1998/108. számú eseti döntés). A felperesek az eljárás során szerződés érvénytelenségének megállapítását és annak jogkövetkezményei levonását kérték. Ebbe a keresetbe sem kifejezetten, sem hallgatólagosan nem érthető bele egy perben nem álló betéti társaság vonatkozásában nemleges megállapítások tétele. Mindebből kifolyólag sem a rendelkező részben, sem az indokolásban nem állapíthatott volna meg az elsőfokú bíróság olyat, hogy a perbeli ingatlanok ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosai nincsenek, továbbá, hogy a **/cég neve 1/** Betéti Társaságnak tulajdoni vagy dologi igénye az ingatlanok tekintetében nem keletkezett. Ugyanígy ilyen megállapítások ingóságok tekintetében sem tehetők. Mindebből következően nem volt olyan elsőfokú ítéleti indokolás, amelyet a másodfokú bíróságnak meg kellett volna változtatni és szükséges lett volna kiegészíteni. A felperesek azt kétségtelenül állították az elsőfokú eljárásban, hogy az alperes által folyósított kölcsönösszeg nem 22.000.000 Ft - helyesen 22.200.000 Ft -, hanem 15.000.000 Ft volt. Etekintben azonban az elsőfokú bíróság bizonyítást folytatott le és a Pp. 206. §-ára is figyelemmel a lefolytatott bizonyítás eredményét mérlegelve jutott arra a következtetésre, hogy a kölcsön összege nem a felperesek által állított, hanem az okiratban szereplő összeg volt. Az ítélet tábla álláspontja szerint a felperesek a teljes bizonyítóerejű több magánokiratban is megerősített nyilatkozatukat, amely a kölcsön összegének 22.200.000 Ft-os összegét támasztja alá, megdönteni nem tudták, a felperesek által hivatkozott három tanúvallomás még nem alkalmas arra, hogy az ítélet tábla az elsőfokú bíróságtól eltérő következtetésre jusson a kölcsön összegének megállapítása tekintetében. Ezen három tanú ugyanis az ügyletkötéseknél nem volt jelen, közvetlenül arról tudomásuk

- 8 -

nem volt, a közvetett, hallomás útján szerzett értesülés pedig kellő bizonyítékul a több okiratban megerősített felperesi tényállításokkal szemben nem szolgálhat.

A Ptk. 202. §-a alapján akkor beszélhetünk uzsorás szerződésről, ha a szerződő fél a szerződés megkötésekor a másik fél helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki. Az uzsorás szerződés szubjektív előfeltételeként szükséges vizsgálni, hogy a sérelmet szenvedő fél hátrányos helyzete megállapítható-e és ennek a helyzetnek a másik fél részéről történő kihasználása történt-e meg. Ha a szubjektív előfeltételek fennállnak, csak azt követően szükséges vizsgálni, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között van-e feltűnően nagy értékkülönbség, azaz az uzsora

megállapításának objektív előfeltételei is fennállnak-e. Az ítéletábra álláspontja szerint a felperesek kellőképpen nem tudták bizonyítani a konjunktív szubjektív előfeltételek fennállását, ezért uzsora jogcímén a szerződés érvénytelenségének megállapítására lehetőség nincsen (BDT 2005/1089.). A szubjektív előfeltételek fennállásának hiánya több okra vezethető vissza:

Kiindulópontként le kell szögezni, hogy a felperesek, mint magánszemélyek, önálló, elkülönült jogalanyként semmiképpen sem azonosíthatók, az I. rendű felperes képviselte mellett a IV. és V. rendű felperesek által létrehozott betéti társasággal. Az azonban a peres eljárás során egyértelműen kiderült a felperesi nyilatkozatokból, hogy a személyegyesítő jellegű gazdasági társaság céljának elérését maguk a magánszemélyek is támogatták, sőt azt saját céljuk elérésének tekintették. Fontos volt számukra, hogy a társaság gazdálkodása folyhasson, ennek érdekében önkéntes elhatározással döntöttek arról, hogy ennek biztosíthatósága érdekében a magánszemély tagok, illetve bt-n kívüli tulajdonosok a magánvagyonukba tartozó ingatlanaikat ajánlják fel a társaság által felvett hitelek biztosítására. Önmagában azonban az, hogy ez a betéti társaság által folytatott gazdálkodás nem volt eredményes, a társaság nem tudta a pénzt a takarékszövetkezetnek visszafizetni, még nem jelent a felperesek, mint magánszemélyek számára kényszerhelyzetet. A válságos helyzetben hozott, egzisztenciális kényszerből fakadó döntés hatása hátránnyal és súlyos sérelemmel jár a döntéshozóra és mindenképpen megkülönböztetendő a gazdasági értelemben gyakran előforduló gazdasági kényszer meghatározta döntéstől. Ez utóbbi a gazdasági körülményekhez igazodva hozott döntés, amellyel a döntéshozó az adott helyzetben lehetséges legnagyobb haszonnal, illetve legkisebb veszteséggel járó megoldást választja (BDT 2005/1089. számú eseti döntés). Így amennyiben a betéti társaság gazdasági kényszer diktálta döntését el is lehet fogadni, az semmiképpen sem azonosítható a jogi értelemben vett kényszerhelyzettel, főként nem a magánszemélyek kényszerhelyzetével - még személyegyesítő társaság esetén sem.

Az alperesi fellebbezés helyesen hivatkozott arra, hogy a felpereseknek több lehetősége lett volna a számukra kialakult kedvezőtlen helyzet rendezésére. Maguk a felperesek nyilatkoztak úgy, hogy lett volna lehetőségük az ingatlanok értékesítésére - előadásuk szerint 50.000.000 Ft-os értéken. Nyilvánvaló, hogy ez esetben a takarékszövetkezet felé fennálló kölcsön visszafizetésére és ezzel az ingatlanok tehermentesítésére mód lett volna és a fennmaradó összeg a tulajdonos felperesek számára rendelkezésre állt volna. Helyesen utalt az alperesi fellebbezés arra is, hogy ha valós az a felperesi kereseti tényállítás, hogy az ingatlanokat évi 12.000.000 Ft-ért - de legalábbis nagyobb összegért - lehetett bérbe adni, úgy ez is egy reális

Pf.III.20.443/2006/3. szám

választási lehetőség az ingatlanok elvesztésének kiküszöbölésére, ugyanis ha egy éves bérbeadásból származó bevételből a tehermentesítés megoldható, úgy nyilvánvalóan indokolatlan egy másik gazdasági döntés meghozatala.

A felperesek nem a fentebb említett megoldási módok egyikét választották, hanem éppen azért, mert nem pusztán a tulajdonos magánszemélyek érdekeit vették figyelembe, hanem a személyegyesítő jellegű gazdasági társaság céljainak megvalósítására is figyelemmel voltak, a társaságot tovább kívánták működtetni, ezért azt a gazdasági alapú választást, döntést hozták, hogy magánkölcst vesznek fel. Ha a felperesek döntése nem kényszer, hanem egy általuk elhatározott gazdasági alapú döntés volt, a gazdasági döntés

megvalósításának pénzügyi feltételeit biztosította az alperes, úgy nyilvánvalóan ez nem jelenthet olyan kényszerhelyzetet, ami a felperesek számára más választási lehetőséget nem engedett (EBH 2001/436., BH 2001/542., BH 1999/176. számú eseti döntések). A felperesek azzal, hogy nem pusztán a tehermentesítéshez szükséges összeget igényelték az alperestől, hanem annál magasabb összeget - még a saját előadásuk szerinti 15.000.000 Ft-tal is -, azt a célt kívánták elérni, hogy ezáltal részben az ingatlanok tehermentesítésére kerüljön sor, részben pedig a **/cég neve 1/ Bt** gazdálkodása, a kemping üzemeltetése tovább folyhasson. Az, hogy a betéti társaság és az alperes között együttműködési megállapodás is létrejött, ennek keretében pedig az alperes az általa folyósított kölcsön összegén felül további beruházásokat is finanszírozott, egyértelműen ezt a felperesi cél megvalósítást támasztják alá. A felperesek számára a betéti társaság működése nem vált el az egyébként önálló, elkülönült jogalany magánszemély felperesek tevékenységétől. Ebben a helyzetben az állapítható meg, hogy egy olyan komplex jogviszony jött létre a peres felek, illetve a betéti társaság részvételével, amelynek csak egyik eleme volt a kölcsönszerződés, illetve a visszavásárlási jog kikötése melletti adásvételi szerződés. Ezek szervezen nem választhatók szét a megállapodás egyéb elemeitől. Az együttműködési megállapodás alapján folyó közös gazdálkodás sikertelensége miatt került sor ennek a komplex jogviszonynak a felszámolására, ezzel jutott az alperes az ingatlanok tulajdonjogához, ugyanis a felperesek részéről visszafizetés nem történt sem az általuk felvett kölcsön, sem pedig a betéti társaság részére juttatott beruházások ellenértékének túlnyomó többsége tekintetében.

A fentiek összegzéseként megállapítható, hogy a felperesek ügyletkötése kapcsán kényszerhelyzet megállapítására több okból sincsen lehetőség, azaz az uzsora egyik szubjektív feltétele hiányzik. Ezen túlmenően kimondható az is, hogy a felperesek azt sem tudták egyértelműen bizonyítani, hogy ennek a helyzetnek a célzatos kihasználásával kötött velük ügyletet az alperes. Önmagában ugyanis az a körülmény, hogy az alperes ismerte a felperesi ügyletkötések motivációját még nem igazolja, hogy részéről célzatosan ennek a helyzetnek a saját előnyére történő kihasználása valósult meg (BH 1998/275. számú eseti döntés).

Amennyiben az uzsora szubjektív előfeltételei nem állnak fenn, úgy az objektív előfeltételek vizsgálata szükségtelen, azonban a rendelkezésre álló adatok alapján az látszik megállapíthatónak, hogy az alperes által nyújtott szolgáltatás és a felperesi

ellenszolgáltatás között az ügyletkötés időpontjában feltűnő aránytalanság nem volt, hiszen az ingatlanforgalmi szakértői vélemény már egy alperes által finanszírozott beruházás utáni állapotban vizsgálta az ingatlanokat, így ha ezek értékét leszámítjuk a szakértői értébecslésben szereplő alsó értékből, úgy a 22.200.000 Ft kölcsön, illetve vételár és az ingatlan értéke között olyan aránytalanság nem állapítható meg, ami már feltűnően nagy lenne. Jelentősége van továbbá annak a körülménynek is, hogy a felperesek két egymástól elkülönülő időpontban nyilatkoztak az ingatlanok értékéről, a második szerződésben pedig külön kikötés is található arra, hogy tudva a feltűnő értékaránytalanság lehetőségéről kijelentik, hogy a vételár és az ingatlan értéke között ez nem áll fenn, így tekintetben a felperesek nyilatkozata a szerződés megerősítésének is tekinthető. Hangsúlyozandó azonban, hogy ez utóbbi feltételnek érdemben jelentősége nincsen, mert az uzsora szubjektív elemeinek fennállása hiányában a kereseti kérelem

akkor is elutasítandó lenne, ha az esetleges feltűnően nagy értékkülönbség a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között fennállna.

Amennyiben a szerződés érvénytelensége a felperesek által érvényesített jogcímen nem állapítható meg, úgy oka fogyottá válik az alperesi fellebbezésben felvetett további kérdések vizsgálata, így különösen a restitúálás módjára, a használati díjak meghatározására, a beruházások értékelésére és az ingóságok kiadására vonatkozó ítéleti rendelkezések felülvizsgálata. Megjegyzi azonban az ítélőtábla, hogy ha a szerződés érvénytelenségét ki is lehetett volna mondani, ez esetben sem az elsőfokú bíróság által kifejtettek szerint kerülhetett volna sor az in integrum restitutiora, ugyanis ha az ingatlanon kempinget működtettek, úgy nyilvánvalóan a komplexumot felszerelési és berendezési tárgyakkal együtt lehetett volna hasznosítani, bérbe adni - a működési engedélynek az is feltétele, hogy a rendeltetésszerű használatához szükséges eszközökkel a létesítmény rendelkezzen -, így nyilvánvalóan önállóan az ingóságok után külön-külön darabonként használati díj felszámítására lehetőség nincsen, hanem az egész komplexumot az ingatlant és az ingóságokat együttesen figyelembe véve lehet reális használati díjat megállapítani. A beruházásokkal összefüggően is téves az elsőfokú bíróság által kifejtett jogi okfejtés, ugyanis ha az alperesi beruházások tulajdonjogot nem keletkeztettek, ez még nem akadályozza annak, hogy az eredeti állapot helyreállítása esetén az értéknövelő beruházások kötelmi jogcímű elszámolására sor kerüljön. Az ingóságok tulajdonjogának kérdését is szükséges lett volna egyértelműen rendezni a kereseti kérelem alapossága esetén, ugyanis ha a bíróság egy szerződést érvénytelennek mond ki, úgy nyilvánvalóan pontosan tisztázni kell, hogy a szerződés mire terjedt ki (ingatlanokon kívül ingóságok is érvényesen az adásvételi szerződés tárgyát képezhették-e), miután azonban a kereset uzsora jogcímén alaptalan, így ennek a kérdésnek sincs a másodfokú eljárásban jelentősége.

Összességében a fenti indokokra figyelemmel az ítélőtábla a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperesek keresetét teljes egészében elutasította. Ennek folytán a felperesek teljes egészében pervesztesek lettek, ezért az ítélőtábla a Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján kötelezte a felpereseket az alperes első- és másodfokú perköltségének megfizetésére, melynek összege áll az alperes jogi képviselőjével kapcsolatosan felmerült és az ítélőtábla által a 32/2003. (VIII. 22.) IM számú rendelet 3. § /2/ bekezdés a./ és b./ pontja,

- 11 -

Pf.III.20.443/2006/3. szám

valamint /4/, /5/ és /6/ bekezdése alapján megállapított, az alperesi jogi képviselő által az első- és a másodfokú eljárásban kifejtett munkával arányban álló ügyvédi munkadíjból és az alperes által előlegezett szakértői költségből. A peres felek az eljárás során illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesültek. Az ítélőtábla az 1990. évi XCIII. törvény 64. §-ára figyelemmel a 6/1986. (VI. 26.) IM számú rendelet 13. § /2/ bekezdése, valamint 15. § /1/ és /3/ bekezdése alapján rendelkezett a felperesi kereseti kérelem folytán felmerült 900.000 Ft kereseti illeték, továbbá a Csongrád Megyei Bíróság 9.P.21.596/2003/68. számú ítélete ellen az alperes által 69. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán felmerült ugyancsak 900.000 Ft és a megismételt eljárásban hozott elsőfokú ítélettel szemben előterjesztett 5.000 Ft felperesi fellebbezési eljárási illeték és

900.000 Ft alperesi fellebbezési eljárási illeték, összesen 2.705.000 Ft le nem rótt eljárási illeték viseléséről.

Szeged, 2007. január 22. napján

Dr. Kissné dr. Koch Ágnes sk.
a tanács elnöke

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin sk.
előadó bírő

Dr. Lakatos Péter sk.
táblabírő