



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 14.Gf.40.354/2022/5/II.

A felperes:

felperes1 Korlátolt Felelősségű Társaság (cím1)

A felperes képviselője:

Németh H. Gábor és Társai Ügyvédi Iroda (cím2, ügyintéző: Dr. Németh H. Gábor ügyvéd)

Az alperes:

alperes1 Korlátolt Felelősségű Társaság (cím3)

Az alperes képviselője: Dr. Kamarás Géza Ügyvédi Iroda (cím4; ügyintéző: dr. Kamarás Géza ügyvéd)

A per tárgya: eredeti állapot helyreállítása

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 31.G.41.804/2020/41-I.

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.000.000 (egymillió) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

I.

[1] A felperes keresetében a 2018. február 23-án létrejött ingatlan adásvételi szerződés – mint uzsorás szerződés – érvénytelenségére tekintettel kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:97. §-a és 6:112. § (1) bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállítását akként, hogy a bíróság keresse meg a Budapest Főváros Kormányhivatal XIV. Kerületi Hivatal Földhivatali Főosztályát a helység1 "n"1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „kivett udvar és egyéb épület és ipartelep és műhely és raktár” megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában az alperes tulajdonjogának törlése és a saját tulajdonjogának visszajegyzése iránt. Kérte továbbá, hogy kötelezze az alperest a törlés és bejegyzés túsására, valamint arra, hogy az ingatlant bocsássa a birtokába. Vállalta, hogy a 100.000.000 forint pénzbeli ellenszolgáltatást visszatéríti az alperesi teljesítéssel egyidejűleg.

II.

[2] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult; vitatta az érvénytelenségi ok fennálltát.

III.

[3] Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 4.200.000 forint + áfa perköltséget.

III.1.

[4] A fellebbezés elbírálása szempontjából releváns tényként állapította meg, hogy a felperes mint eladó és az alperes mint vevő 2018. február 23-án kötöttek ingatlan adásvételi szerződést, amellyel a felperes eladta a kizárólagos tulajdonát képező helység1 "n"1. hrsz. alatti „kivett udvar és egyéb épület és műhely és raktár megjelölésű” és a "n"2 hrsz. alatti „kivett ipartelep megjelölésű” ingatlanokat. A felek rögzítették, hogy az ingatlanok tulajdoni lapjára 600.000.000 forint erejéig jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve az cég1 Zrt. jogosult javára, valamint széljegyen tulajdonjog bejegyzési kérelem perben nem állól jogosult javára. A felperes kötelezettséget vállalt, hogy a perben nem

állól1vel 2018. február 8-án kötött ingatlan adásvételi szerződésektől eláll. Az ingatlanok kölcsönösen kialakított vételárát bruttó 200.000.000 forintban határozták meg, amelyből az egyik ingatlan vételára 45.000.000 forint, a másik ingatlan vételára 155.000.000 forint volt.

[5] A vételár megfizetése tekintetében a megállapodás az volt, hogy az alperes egy munkanapon belül megfizet 70.000.000 forintot azzal, hogy a vételárrész letétből való felszabadításának feltétele, hogy a bejegyzett jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránti kérelem, továbbá a perben nem állól1vel közölt elállást tartalmazó nyilatkozat átadásra kerüljön az eljáró ügyvédnek. A felperes hozzájárult, hogy az ügyvédi letétből a vételárrészlet közvetlenül a perben nem állól1vel kötött adásvételi szerződésben megjelölt számlaszámra kerüljön kiutalásra. A fennmaradó 130.000.000 forint vételárrészletet az alperes legkésőbb 2018. március 31-ig tartozott megfizetni a felperesnek. Az ingatlan birtokba adásának napjaként a vételár teljes megfizetésének napját, de legkésőbb 2018. március 31-ét határozták meg. Rögzítették azt is, hogy az ingatlanok vételárát azok forgalmi értékének ismeretében állapították meg, amelyre tekintettel a szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadását kizárják. A peres felek az adásvételi szerződés megkötésének napján ügyvédi letéti szerződést kötöttek perben nem állól2 ügyvéddel. Az alperes a 70.000.000 forint vételárrészt 2018. február 23-án megfizette, majd 2018. február 26-án 15.000.000 forintot, március 3-án további 15.000.000 forintot fizetett meg a felperesnek a szerződésben megjelölt bankszámlaszámra történő átutalással.

[6] A perbeli szerződés létrejöttének előzményeként a felperes ugyanezen ingatlanokra nézve kötött adásvételi szerződést perben nem állól1 vevővel bruttó 123.000.000 forint vételár ellenében, amelyből 100.000.000 forintot több részletben már megfizetett a vevő és amelynek átvételét és vételárrészletként történő elismerését a felperes a szerződés aláírásával nyugtázta. A szerződésben a felperes javára 2018. február 23-ig gyakorolható elállási jogot kötöttek ki. A felek között korábban kölcsön jogviszony állt fenn, a vevő által már megfizetett vételárát a perben nem állól3 által a felperes részére nyújtott kölcsönökből eredő felperesi tartozáshoz igazították, valójában a korábban kölcsön jogcímén átvett összegeket (vagy az ebből eredően felperesnek perben nem állól3 felé fennálló tartozásának összegét) tekintették ügyleti szándékuk szerint vételárnak. A felperes 2018. február 23-án elállási nyilatkozatot közölt perben nem állól1vel és az eddig az időpontig megfizetett 100.000.000 forintot akként fizette vissza, hogy abból 70.000.000 forintot az alperes által a közöttük létrejött adásvételi szerződés alapján megfizetett vételárrészletből teljesített, a további 30 millió forintot közvetlenül fizette meg perben nem állól1nek perben nem állól3 számlájára történő utalással.

[7] A peres felek 2018. március 20-án az ingatlan adásvételi szerződésüket módosították, az okiratot perben nem állól2 ügyvéd készítette és látta el ellenjegyzésével. A módosítás az adásvételi szerződés 3.2.5. pontját, 4.1. pontját és 8. pontját érintette az alperes által vállalt teljesítési véghatáridő tekintetében, amelyet így 2018. május 31. napjában határoztak meg és ehhez igazították a birtokba adási kötelezettséget, valamint az elállási jog megnyílásának időpontját. Az alperes ezt követően a fennmaradó vételárát az alábbiak szerint teljesítette a felperes szerződésben meghatározott bankszámlaszámára történő átutalással: 2018. április 13-án 13.000.000 forintot, 2018. április 27-én 25.000.000 forintot, 2018. május 7-én 14.000.000 forintot, 2018. május 15-én 30.000.000 forintot, 2018. május 18-án 12.000.000 forintot, majd 2018. május 23-án 6.000.000 forintot fizetett.

[8] A felek 2018. május 24-én bérleti szerződést kötöttek, amely szerint az alperes mint bérbeadó a felperesnek mint bérlőnek bérbe adta a perbeli ingatlanokat, a felperes székhelyeként szolgáló bérlemény havi bérleti díja 1 millió forint + áfa összeg volt. A bérleti szerződés alapján a felperes továbbra is az ingatlanban maradt és azt használta, ott gyártóegységet működtetett, gyártási és termelési tevékenységet folytatott. A bérleti szerződést a bérbeadó 2019. szeptember 5-én kelt nyilatkozatával 2019. december 31. napjára rendes felmondással felmondta.

III.2.

[9] Az elsőfokú bíróság ítélete jogi indoklásában előrebocsátotta, hogy a lefolytatott bizonyítás eredményeként nem tudta megállapítani, hogy a felek szándéka nem adásvételi szerződés megkötésére irányult, hanem arra, hogy az alperes 100.000.000 forint kölcsönt nyújtson a felperesnek és ennek biztosítására került aláírásra az adásvételi szerződés. Az sem volt megállapítható, hogy csupán 100.000.000 forintot fizetett meg az alperes, továbbá, hogy megállapodásuk szerint 200.000.000 forint megfizetésével az ingatlant a felperes visszavásárolhatta volna.

[10] A bizonyítékok értékelése körében kifejtette, a felperesi állításokat tanú1 és perben nem álló2 tanúk vallomásai cáfolták, az előadottakkal egyedül ifj. tanú2 tanú vallomása állt összhangban. Az okirati bizonyítékok körében kiemelte az átutalást igazoló bankszámlakivonatokat és a felek által kötött írásbeli szerződéseket, amelyek a felperes által előadottakkal szintén ellentétesek voltak. Rámutatott arra, hogy a felperes hozzájárulásával került sor az adásvételi szerződés módosítására is, a teljesítési határidő kapcsán. Amennyiben a felek szándéka szerint az alperesnek 100.000.000 forint összegben kölcsön jogcímén állt fenn fizetési kötelezettsége, úgy szükségtelen lett volna, hogy a felek az adásvételi szerződés szerinti 200.000.000 forintos vételár megfizetésére vonatkozó határidőt módosítsák. Megjegyezte, az a felperes által hivatkozott körülmény, amely szerint ígéretet kapott arra, hogy az adásvételi szerződéssel átruházott ingatlanokat visszavásárolhatja, a per megítélése szempontjából irreleváns arra figyelemmel, hogy a visszavásárlási jog alapítására vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

[11] A perben nem álló3 tanú meghallgatására irányuló utólagos bizonyítási indítvány alaptalanságával összefüggésben kiemelte, hogy az indítványt először a felperes 2022. április 27. napján terjesztette elő annak ellenére, hogy már a március 18-i tárgyaláson elhangzottak alapján nyilvánvaló kellett, hogy legyen, a tanú további érdemi információval rendelkezhet. Megjegyezte, annak a körülménynek, hogy mi volt a közös üzleti cél a perben nem álló3 által nyújtott kölcsön kapcsán, a per megítélése szempontjából nincs jelentősége, mivel az a kölcsön nyújtójának motivációját jelzi csupán. A felperes nem jelölt meg olyan körülményt, amely akadályozta volna abban, hogy a tanú meghallgatására vonatkozó indítványát a perfelvételi szakban előterjessze. A felperesi törvényes képviselő személyes meghallgatása is alátámasztotta, hogy a felperes tisztában volt azzal, nem perben nem álló1 az, aki releváns információkkal rendelkezik.

[12] A perbeli szerződés uzsorás jellegével összefüggésben kifejtette továbbá, hogy bármelyik törvényi tényállási elem hiányzik, az érvénytelenség megállapítására nem kerülhet sor. Az egyik objektív feltétel, hogy a szerződő fél gazdasági helyzete válságos legyen, a szubjektív feltétel pedig az, hogy az ellenérdekű fél ezt célzatosan kihasználva jusson olyan előnyhöz, ami őt egyébként nem illeti meg. Rámutatott arra, hogy az a helyzet, amikor egy vállalkozás az általa megkötött ügylet folytán elveszítheti a székhelyként szolgáló ingatlanát úgy, hogy egyébként más ingatlanokkal is rendelkezik, nem tekinthető válságosnak. A felperes szerződéskötés idején fennálló válságos helyzetét pedig a rendelkezésre álló egyéb bizonyítékok nem támasztották alá. Önmagában nem jelentheti ugyanis válságos helyzet fennállását az, hogy egy ingatlan megtartása érdekében szükséges 100.000.000 forint megfizetését egy adott időpontban más forrásból a felperes nem tudta biztosítani, csak a perbeli szerződés megkötésével. Utalt arra, a felperesi vállalkozás folyamatosan nyereséges éveket zárt 2015. és 2019. között és ezen a tényen nem változtat, hogy voltak olyan időszakok, amikor átmeneti likviditási problémák adódhattak. Megjegyezte a felperes törvényes képviselőjének személyes meghallgatás alapján, hogy a társaság életében felmerülő nehézséget az okozta, hogy a működési költségeken felül a vissza nem térítendő állami támogatásból finanszírozott fejlesztések beruházási költségeit is meg kellett előlegeznie. Ez azonban semmilyen körülmények között sem értékelhető válságos helyzetként. E körben értékelte a felperes gazdasági tevékenységével, működésével kapcsolatos, perben csatolt mellékleteket és a közzétett mérlegadatokat alapján kifejtette, hogy a felperes likviditási rátája megfelelő volt, forgóeszközeinek értéke mind 2017-ben, mind 2018-ban meghaladta a rövid lejáratú kötelezettségek értékét.

[13] A további bizonyítást mellőzte mind a felperes, mind az alperes bizonyítási indítványai tekintetében, ugyanakkor kitért a perbeli ingatlan értékével összefüggésben arra, hogy az egyéb ügylethez beszerzett, 2017. novemberi banki értékbecslés értelmében az ingatlan forgalmi értéke 151 millió és 216 millió forint között mozgott, az elfogadásra javasolt forgalmi értéke pedig 170 millió forint volt. Nem volt ennek okán valószínűsíthető, hogy a perbeli szerződésben rögzített vételár a forgalmi értéktől jelentős mértékben eltért volna.

[14] A keresetet ezért elutasította arra figyelemmel, hogy önmagában az, hogy az egyik szerződő fél a gazdasági körülmények diktálta helyzetben egy előnytelennek vélt szerződést köt, nem teszi azt uzsorássá. A perköltségről a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján határozott.

IV.

[15] Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést annak megváltoztatása és a keresetnek történő helyt adás, másodlagosan a hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítása iránt.

[16] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás nem tartalmazza a perbeli releváns körülményeket, vagyis azt, történt-e olyan esemény, amely gazdaságilag kiszolgáltatottá tette, és abban szerepet játszott-e az alperes, valamint mindez a perbeli ingatlan aránytalanul alacsony áron történő megszerzéséhez vezethetett-e. Az elsőfokú bíróság arra sem tért ki, mekkora az ingatlan valós értéke annak ellenére, hogy arra hivatkozott, e körben eltérő peradatok álltak rendelkezésre. A helytelenül megállapított tényállásból ezért téves következtetésre jutott a válsághelyzetet érintően.

[17] Több százmilliós nagyságrendű tartozással rendelkezett és több hónapra el volt előre adósodva, a nagyértékű perbeli ingatlan rendelkezésre állása ellenére sem volt finanszírozható hitelintézeti oldalról, ezért a perben igazolt tények összességéből egyértelműen következik a keresetben hivatkozott válságos helyzet. Kiemelte, nem lehet eltérő elvárásokat támasztani a természetes személyek és a jogi személyek viszonylatában egy uzsorás szerződés megítélésének alapjául szolgáló helyzet értékelésekor. Általánosságban azzal érvelt e körben, hogy az elsőfokú bíróság megszorító jellegű jogalkalmazása egy törvényrontó gyakorlathoz vezetett. Értelmezhetetlennek tartotta, hogy a gazdasági kényszerhelyzet kihasználásával kikötött feltűnően aránytalan ellenérték miért ne vezethetne uzsora megállapításához. A gazdasági kényszerhelyzet ugyanis elsődleges egzisztenciális válság nélkül is ahhoz vezet, hogy a fél akarati és cselekvési szabadsága beszűkül, nem a szokásos kockázatviselés keretei között köt szerződést, hanem minden észszerű üzleti kockázatot meghaladó módon.

[18] Előadta, jogszabálysértő módon került sor az utólagos bizonyítás mellőzésére is, ugyanis határidőben terjesztette elő az erre vonatkozó indítványát. tanú2 tanú meghallgatása alapján nyílt meg erre nézve a lehetőség, a tanú meghallgatás befejező időpontjától kell a határidőt számítani. E körben keresete kiegészítését is felvetette korábban arra az esetre, ha az elsőfokú bíróság azt szükségesnek tartotta volna annak okán, hogy a tényállás kiegészüljön azzal, hogy az ügylet megkötésekor perben nem álló3ral tárgyalt, akinek ismerete volt a társaság szorult helyzetéről. Az indítványt tehát nem a kölcsönt nyújtó fél motivációjának feltárása érdekében terjesztette elő, hanem annak bizonyítására, hogy a kölcsönügyletre a felperes válságos helyzete miatt került sor.

[19] A bizonyítékok értékelése során azt sem vette figyelembe az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli adásvételi szerződés szerkesztése kapcsán nem készült ügyvédi tényvázlat. Amennyiben ugyanis az rendelkezésre állna, úgy rögzítésre került volna, hogy milyen szándék és folyamat eredményeként került sor az adásvételi szerződés megkötésére. Utalt arra, hogy a perben rendelkezésre bocsátott okiratok és a meghallgatott tanúk vallomása alapján egyértelműen bizonyított a válsághelyzet fennállása. Ennek okán a szakértői bizonyítás is szükséges lett volna, azt jogszabálysértő módon mellőzte az elsőfokú bíróság.

[20] Összegző módon kiemelte fellebbezésében, hogy a jogszabályi tényállás feltételeként meghatározott feltűnően aránytalan vételár messzemenőig túllépte az üzleti racionalitás határát, amely önmagában megalapozta és megerősíti az első törvényi feltétel fennállását, vagyis a válságos helyzetet.

V.

[21] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai folytán.

[22] Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet tényállása megfelel a jogszabályi követelményeknek, a bíróság nem köteles a tényállásban rögzíteni azokat az állításokat, amelyeket nem talált a perben bizonyítottanak. Az elsőfokú bíróság teljeskörűen értékelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat és ítéletében számot adott arról, mely okból tartotta megalapozatlannak a keresetet. Egyetértett azzal, hogy a perbeli esetben nem állt fenn válságos helyzet és előadta, hogy az elsőfokú eljárás során a felperes egyszer sem nyilatkozott, milyen jogcímen és mekkora összegű kötelezettségei voltak. Rámutatott arra, hogy a valóságos helyzet feltárásához szükséges lett volna a könyvvizsgálattal és beszámolási kötelezettséggel kapcsolatos okiratok csatolása, azonban a felperes megtagadta a könyveinek a periratokhoz való beterjesztését, amelynek az lehetett az oka, hogy az általa állított tényekkel a könyvelési adatok nem egyeztek.

[23] A felperesi képviselő, a felperesi törvényes képviselő és fia tanúvallomásán kívül lényegében semmi sem támasztotta alá a perben érvényesített igényt. Felhívta a figyelmet arra, hogy még a jogorvoslati eljárásban sem számszerűsítette előadását a válsághelyzetet illetően, csupán általánosságban vitatta az elsőfokú bíróság megállapításait.

[24] A feltűnő értékaránytalansággal összefüggésben előadta, hogy a perben nem merült fel adat arra nézve, hogy több százmilliós veszteséggel ruházta volna át a felperes a perbeli ingatlant. Arra az esetre, ha a felperes magánszakértői véleményre kívánna e körben hivatkozni, előadta, hogy azt az elsőfokú bíróság kizárta a bizonyítékok köréből eljárásjogi akadály folytán.

[25] Kiemelte végül, nem felel meg a valóságnak, hogy a perben nem álló1-féle adásvételi szerződés és a perbeli adásvételi szerződés ugyanolyan konstrukcióban került megkötésre. A perben rendelkezésre álló bizonyítékok ugyanis egyértelműen cáfolják, hogy a felperes 100.000.000 forintot kapott volna kölcsön két évre. A 200.000.000 forint értékű vételárra tekintettel érthetetlennek tartotta egyebekben a keresetben foglaltakat a körben, hogy 100.000.000 forint ellenszolgáltatás visszatérítését vállalta a felperes. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a jogszabályoknak megfelelően mellőzte a további bizonyítást és utalt arra, hogy tanú2 már 2022. január 19. napján kijelentette a tárgyaláson, perben nem álló3tól több alkalommal kapott kölcsön a felperes. Megjegyezte, perben nem álló3 nem volt felperesi alkalmazott, annak működésére nem is lehetett rálátása, a tényleges vagyoni helyzetét nem ismerhette ez okból.

VI.

[26] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében vizsgálta felül.

VII.

[27] Elsődlegesen a hatályon kívül helyezés iránti kérelmet vizsgálta, mert annak megalapozottsága esetén az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatára nem kerülhetne sor.

VIII.

[28] A felperes megalapozatlanul kifogásolta fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság az utólagos bizonyítási indítványnak nem adott helyt és perben nem álló3t nem hallgatta meg tanúként. Az elsőfokú bíróság a tanú meghallgatására irányuló utólagos bizonyítási indítványt a Pp. 220. § (1) bekezdésének felperes által megjelölt b) és c) pontja alapján is vizsgálta és mindkét rendelkezés értelmében alaptalannak találta. Jogorvoslati kérelmében a felperes már nem hivatkozott arra, hogy a kereset megváltoztatásának alapjául szolgáló tény bizonyítására terjesztette elő az indítványt [Pp. 220. § (1) bekezdés c) pont], így a másodfokú bíróságnak csak azt kellett értékelnie, hogy a bizonyítási indítvány valamely bizonyítási eszköz bizonyító erejének, bizonyítás eredményének cáfolatára szolgál-e, feltéve, hogy az ellenbizonyítás lehetőségének módja, eszköze csak a lefolytatott bizonyításból vált felismerhetővé [Pp. 220. § (1) bekezdés b) pont]. E körben a felperes iratellenesen állította, hogy perben nem álló3 tanúkénti meghallgatását a kölcsönnyújtó motivációjának megállapítása érdekében nem kérte, ugyanis azt adta elő, hogy "perben nem álló1 tanúvallomásából egyértelműen megállapítható volt, hogy ők beruházási célra kötöttek szerződést, és az is, hogy ez az ügylet egy kölcsönből indult, de ennek részleteit a férje tudja elmondani. Ez az információ a mai tárgyaláson hangzott el, és úgy gondolom lényeges a per szempontjából. Amikor a felperes gazdasági helyzetéről van szó. [...] A perbeli időszakban a felperes kölcsönpénzért kuncsorgott, [...] banki kölcsönt már nem tudott kapni, ezért keresett befektetőt, nem pedig azért, mert ő maga terjeszkedni akart." Az elsőfokú bíróság ezért helyesen állapította meg, hogy a felperes annak a (perben nem álló1 tanú által állított) ténynek a cáfolatára is kérte a tanú meghallgatását, hogy perben nem álló3nak üzleti célja lett volna az általa nyújtott kölcsönök kapcsán a felperessel. Ugyanakkor kifejezetten kitért rá, hogy perben nem álló3 tanúkénti meghallgatására legfeljebb abból az okból kerülhetett volna sor, hogy ő tudomással bírt vagy bírhatott a felperes szorult helyzetéről. Helyesen utalt e vonatkozásban arra, hogy ez nem lehet új információ, mert a felperesnek tudomással kellett bírnia arról, hogy kivel folytatott tárgyalásokat, kivel állt jogviszonyban. A felperes törvényes képviselőjének személyes meghallgatása is egyértelműen alátámasztotta, hogy pontosan tisztában volt azzal, nem perben nem álló1 az, aki a releváns információkkal rendelkezhet az ügyről, hanem a férje, perben nem álló3. Az elsőfokú bíróság tehát a felperesnek a fellebbezésben előadott érvelése alapján is vizsgálta az indítvány megalapozottságát. Ezzel kapcsolatban az ítéltábla csak arra mutat rá, hogy a Pp. 220. § (1) bekezdésének a felperes által egyébként nem hivatkozott a) pontja ad lehetőséget az utólagos bizonyításra abban az esetben, ha az a kereset alapjául hivatkozott tény bizonyítására vagy ellenbizonyításra szolgál, feltéve, hogy az utóbb keletkezett vagy arról önhibáján kívül utóbb szerzett tudomást. Az elsőfokú bíróság azonban helyesen utalt arra, hogy a felperes törvényes képviselőjének előadása, továbbá ifj. tanú2nak a tanúvallomása alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felperes a keresetlevél előterjesztésekor már teljes egészében tisztában volt perben nem álló3 szerepével, ezért nem hivatkozhat arra, hogy önhibáján kívül utóbb szerzett tudomást ezen tanúbizonyítás lehetőségéről.

[29] Megalapozottan hagyta tehát figyelmen kívül az elsőfokú bíróság az utólagos bizonyítási indítványt a Pp. 220. § (7) bekezdése értelmében, valamint mellőzte – a későbbiekben kifejtettek szerint – a szakértői bizonyítást a perben. A fellebbezési kérelemben foglaltakkal szemben olyan eljárási szabálysértés nem történt, amely az ügy érdemi eldöntésére kihatott volna és az elsőfokú eljárás megismétlését vagy kiegészítését tenné szükségessé, ezért az ítélet hatályon kívül helyezésére a Pp. 381. §-ában foglaltakra alapítottan az ítéltábla nem látott lehetőséget.

IX.

[30] Az elsőfokú bíróság ítéletét a fentiekre tekintettel érdemben vizsgálta és megállapította, hogy a fellebbezés nem alapos.

[31] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntésével az ítéltábla egyetértett és annak jogi indokait is osztotta, a fellebbezésben foglaltakra tekintettel mutat rá az alábbiakra.

IX.1.

[32] A felperes az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azért vitatta, mert álláspontja szerint az csak a perhez vezető kronológia bemutatását tartalmazza. Ezzel szemben az alperes fellebbezési ellenkérelmében helyesen mutatott rá a Pp. 346. §-ának (4)-(5) bekezdése alapján arra, hogy a határozat indokolásának tényállás részében a bíróságnak a megállapított tényeket kell feltüntetnie. A jogi indokolás tartalmazza egyebek mellett azokat az okokat, amelyek miatt a bíróság valamely tényállítást nem talált bizonyítottnak vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte. Az elsőfokú ítélet a Pp. ezen rendelkezésének maradéktalanul megfelelt. A tényállás tartalmazza a bizonyítottnak talált tényeket, ehhez kapcsolódóan a jogi indokolás a bizonyítékok értékelését, továbbá az elsőfokú bíróság kifejtette ítéletében azt is, hogy egyes tényállításokat miért nem talált bizonyítottnak.

IX.2.

[33] A felperes állította jogorvoslati kérelmében, hogy "a per adatai alapján" kellő és alapos információ állt rendelkezésre annak aggálytalan megállapításához, hogy a BDT2005. 1089. számú eseti döntésben foglaltaknak megfelelő válságos, szorult helyzetben volt: többszázmilliós tartozással rendelkezett, több hónapra előre el volt adósodva. Fellebbezésében ugyanakkor a fenti állításokat alátámasztó konkrét bizonyítékokat nem jelölt meg.

[34] Az elsőfokú eljárásban 20. sorszámú beadványában állította, hogy a keresetlevélben hivatkozott kölcsönön túl 50 millió forint kölcsöntartozása állt fenn a cég2 Kft. felé, a

felperes tulajdonosának pedig 26.640.000 forint kölcsöntartozása volt, míg a felperes 150 millió forint összegű szállítói tartozással rendelkezett és a 2018 februári tevékenysége után fennálló áfafizetési kötelezettségének sem tudott határidőben eleget tenni. Állításainak igazolására csatolta a 2018. február 23-ára vonatkozó bankszámlakivonatot, a kölcsönszerződésre vonatkozó nyilatkozatot, a számviteli szolgáltatást nyújtó cég nyilatkozatát, a 2016., 2017. és 2018. évek egyszerűsített éves beszámolóit. Ezen bizonyítékokat azonban az elsőfokú bíróság teljeskörűen, egyenként és összességében is értékelte, rámutatva elsődlegesen arra, hogy a szerződéskötés napjára vonatkoztatva rendelkezésre bocsátott statikus adatok nem teljeskörűek. Az ítéltábla a fenti bizonyítékoknak az elsőfokú bíróság szerinti értékelésével maradéktalanul egyetért, utal ebben a körben az elsőfokú ítélet helyes indokaira.

[35] A felperes kifogásolta egyebekben az ügyvédi tényvázlat hiányával kapcsolatosan előadottak értékelését. Ezek azonban a szorult helyzetének megállapításánál nem bírtak jelentőséggel. Nem vitás ugyanis a felperes törvényes képviselőjének előadása és ifj. tanú2 tanúvallomása alapján, hogy a felperes gazdasági kényszerhelyzetben volt és ez vezetett a szerződés megkötéséhez. Abban kellett állást foglalni a perben, hogy ez a helyzet az uzsorás jelleg megállapításához elégséges-e. Rámutat e körben az ítéltábla arra is, hogy a felperes nem jelölte meg, mennyiben volt ellentmondásos az ügyvédi tanúvallomás. Ezt meghaladóan iratellenesen állította fellebbezésében, hogy a számviteli anyagok csatolására vonatkozó felhívás elmulasztására is alapította az elsőfokú bíróság a bizonyítatlanságot. Az elsőfokú bíróság valóban rögzítette, hogy a felperes a könyvelési iratait nem kívánta feltárni, ebből azonban nem vont le következtetést, a bizonyítatlanságot nem erre alapította.

[36] A fentiekre tekintettel megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat a Pp. szabályainak megfelelően értékelte. A fellebbezés a mérlegelés körében konkrét kifogást nem is tartalmazott, így nem lehetett alkalmas arra, hogy annak alapján a Pp. 369. § (3) bekezdés a) pontja szerint eljárva az ítéltábla a bizonyítás eredményét okszerűtlenek minősítse és a tényállást módosítsa, kiegészítse. Arra sem volt lehetőség, hogy az ítéltábla a Pp. 369. § (3) bekezdés b) pontja szerint a fél által az első- vagy másodfokú eljárásban hivatkozott tény megállapítására bizonyítást folytasson le, és annak alapján módosítsa vagy kiegészítse a tényállást. A felperes ugyanis fellebbezésében tanúbizonyításként perben nem álló idézését, továbbá az ingatlan értékére a szakértői bizonyítás lefolytatását kérte, a tanú meghallgatására viszont a fentiek szerint nem volt mód, a szakértői bizonyítás pedig nem volt szükséges az alábbiakban kifejtettek szerint.

[37] Mindezek alapján a másodfokú eljárásban azt kellett és lehetett csak vizsgálni, hogy az elsőfokú bíróság a megállapított tényállásból megfelelő jogi következtetést vont-e le, illetve a megállapított tényeket megfelelően minősítette-e [Pp. 369. § (3) bekezdés c) pont].

IX.3.

[38] A Ptk. 6:97. §-a alapján az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy a felperes bizonyítási érdekének körébe tartozik az uzsorás szerződés valamennyi tényállási elemének bizonyítása, így neki kell bizonyítania, hogy szorult helyzetben volt, amely helyzetének a

kihasználásával az alperes feltűnően aránytalan előnyt kötött ki magának. Bármelyik tényállási elem hiánya esetén a szerződés uzsorás jellege nem állapítható meg.

[39] A felperes álláspontjával szemben a szorult helyzet olyan önálló feltétele az uzsorás jelleg megállapításának, amely a feltűnő aránytalanságtól függetlenül vizsgálható. Maradéktalanul osztotta az ítéltábla az elsőfokú ítélet azon megállapítását, hogy a gazdálkodó szervezetek között létrejött szerződés esetén az uzsora megállapításának objektív feltétele, hogy a szerződő fél gazdasági helyzete válságos legyen (BDT2005. 1089.). A válságos helyzetben hozott, egzisztenciális kényszerből fakadó döntés hatása hátránnyal és súlyos sérelemmel jár a döntéshozóra, és különbözik 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.

[40] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállásból, a felperes törvényes képviselőjének előadásából és ifj. tanú2 tanúvallomásából következően a felperes az adásvételi szerződés megkötésekor gazdasági kényszerhelyzetben volt, amit az elsőfokú bíróság szintén helyesen állapított meg. Ez következik abból, hogy az előzményi adásvételi szerződésből eredően lényegesen alacsonyabb vételár ellenében elvesztette volna az ingatlanát, ha a szerződéstől nem áll el, az elállásra pedig csak az alperessel megkötött adásvételi szerződés útján nyílt lehetősége, ezáltal tudott ugyanis eleget tenni a vételár visszafizetési kötelezettségének. Osztotta az ítéltábla az elsőfokú ítéletnek azt az érvelését is, hogy ez a helyzet önmagában, de a felperes által hivatkozott további körülményekkel együtt sem eredményez olyan válságos helyzetet, ami gazdasági társaság esetén az uzsorás jelleg megállapításához szükséges szorult helyzet megállapítását tenné lehetővé. Az ítéltábla ebben a körben is utal az elsőfokú ítéletnek a – fellebbezésben egyébként részleteiben nem vitatott – helyes indokaira, a felperes vagyoni helyzetével, tevékenységével, likviditásával kapcsolatos megállapításokra.

[41] Kiemeli az ítéltábla: a felperes törvényes képviselője személyesen egyebek mellett azt adta elő, hogy a cég havi pénzforgalma nagyságrendileg 100 millió forint volt, amikor a perbeli adásvételi szerződést megelőző kölcsöntartozásuk fennállt, 2018 decemberére pedig rendelkezésre állt 200 millió forint a tartozás visszafizetéséhez (28. sorszámú jegyzőkönyv 2-3. oldal). Arra a kérdésre, hogy milyen gazdasági helyzetben volt a vállalkozás úgy válaszolt, hogy az építkezések elkezdődtek, azokat finanszírozni kellett és a bankok nem úgy vagy nem olyan ütemben adták a pénzt, ahogy éppen szükség lett volna rá, mert emellett a termelés is ment és azt is finanszírozni kellett, ezért voltak pénzügyi nehézségek. A perbeli szerződés megkötésének időpontjában már folyt a verpeléti építkezés, ott zajlott a beruházás. Ehhez pályázatokon indultak, amihez önerőt kellett biztosítani. Az önerőt kölcsönből vagy valamilyen más módon igyekeztek előteremteni (28. sorszámú jegyzőkönyv 6. oldal).

[42] Ifj. tanú2, a felperes törvényes képviselőjének fia, aki a törvényes képviselő elmondása szerint a pénzügyekkel foglalkozott, a fentieket megerősítve elmondta, hogy a felperes pályázati költségvetés nélkül kb. "1 milliárdos cég volt, ami azt jelentette, hogy a

működés finanszírozási igénye napi 4,5-5 millió forint volt. A pályázatok nagyságrendje körülbelül 2 milliárd forintot tett ki, amely forrásból 2-3 év alatt kellett megvalósítani a pályázati célokat, mindez tehát a vonatkozó időszakban szintén havi körülbelül 100 millió forint befektetés elvégzését igényelte." A pályázati pénzekből 25%-ot kaptak meg, ezt követően minden további költséget elő kellett finanszírozni. Havi 100 millió forintot kellett előteremteni a pályázati célok megvalósítása érdekében függetlenül a cég napi szintű gyártási tevékenységétől. "A pályázatok megvalósítása és a cég egyébkénti tevékenysége kapcsán tehát összesen nagyjából 200 millió Ft forgótőke volt szükséges a folyamatos működéshez. Ez egyrészt a saját tevékenység folytatása kapcsán a nyersanyagvásárlás és a gyártás költségeit jelentette, másrészt a pályázati pénzek mielőbbi lehívása érdekében kellett a fejlesztéseket megvalósítani" (32. sorszámú jegyzőkönyv 8. oldal). A cég egyébként nyereséges volt, jellemzően évi 30-40 millió Ft közötti adózás utáni eredményt tudtak felmutatni és 2018-ban ez az összeg 300 millió Ft körüli nagyságrendre ugrott, ami a perbeli ingatlan eladása miatt volt ilyen összegű (33. sorszámú jegyzőkönyv 6. oldal).

[43] Mindezek egyértelműen alátámasztják az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy a felperesi társaság életében felmerülő nehézséget az okozta, hogy a működési költségen felül a vissza nem térítendő állami támogatásból finanszírozott fejlesztések beruházási költségeit is meg kellett előlegezni. Az ebből adódó likviditási probléma azonban nem értékelhető a társaság válságos helyzeteként: az, hogy az egyik szerződő fél a gazdasági körülmények diktálta helyzetben egy előnytelennek vélt szerződést köt, az ezzel kapcsolatos döntés a gazdasági kockázat körébe tartozik és nem teszi a szerződést uzsorássá (BDT2012. 2819.).

[44] Az elsőfokú bíróság a megállapított tényállásból tehát helyes jogi következtetést vont le: az uzsorás szerződés tényállási elemei közül a válságos helyzet fennállta nem nyert bizonyítást, így a további feltételek vizsgálata, ebből következően a feltűnően aránytalan előny kikötése körében a szakértői bizonyítás szükségtelen volt. Erre figyelemmel nem volt jelentősége az ingatlan forgalmi értéke körében az elsőfokú bíróság által kifejtetteknek (55. bekezdés), ezért az ítéltábla mellőzte az ezzel kapcsolatos indokolást az elsőfokú bíróság ítéletéből.

X.

[45] A fentiekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét – annak helyes indokai alapján – a Pp. 383. § (2) bekezdése értelmében helybenhagyta.

[46] A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárás során felmerült költségét a felperes maga viseli, köteles továbbá az alperes másodfokú perköltségének megfizetésére a Pp. 364. §-a alapján alkalmazandó 83. § (1) bekezdése szerint, amely a képviselőt ellátó jogi képviselő ügyvédi munkadíjából állt. A munkadíj összegét az ítéltábla a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján állapította meg mérsékelt összegben a kifejtett képviselői tevékenységre és a jogorvoslati eljárás kisebb munkaterhére figyelemmel.

Budapest, 2023. március 9.

dr. Sándor Ottó s. k.
tanácselnök

dr. Vasady Loránt Zsolt s. k.
dr. Balsai Csaba Zoltán s. k.
előadó bíró
bíró