



...

Fővárosi Ítéltábla

10.Gf.40.319/2022/8.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Nagy Rajmund Ügyvédi Iroda (cím1, ügyintéző: dr. Nagy Rajmund ügyvéd) által képviselt felperes (cím2.) felperesnek dr. Nebl Bernadett kamarai jogtanácsos (cím3) által képviselt alperes (cím3) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2022. június 27. napján kelt 11.G.42.055/2021/23-I. számú ítélete ellen a felperes részéről 24. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 500.000 (Ötszázezer) forint másodfokú perköltséget, továbbá az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket az állami adó- és vámhatóság illetékbevételi 10032000-01070044-09060018 számú számlája javára.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét – melyben az alperessel mint vevővel 2018. július 24-én a település neve kerület belterület helyrajzi szám10-A/3., helyrajzi szám4-A/3., helyrajzi szám7-A/3. szám alatt nyilvántartott összesen 9 ingatlanra (a továbbiakban: perbeli ingatlanok) létrejött vételi jogot alapító szerződések érvénytelenségének megállapítását, jogkövetkezményként pedig az eredeti állapot helyreállítását kérte a saját tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzésével az alperes tulajdonjogának egyidejű törlése mellett, valamint az alperes kötelezését az 1.112.529.073 forint vételár peres felek közötti kölcsönszerződésből eredő tartozásba való beszámításának

megszüntetésére – ítéletével elutasította és kötelezte a felperest az alperesnek 15 napon belül 8.000.000 forint perköltség megfizetésére.

[2] A határozat indokolása szerint az elsőfokú bíróság a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 266. § (1) bekezdése alapján állapította meg, hogy a peres felek között 2005. december 22. napján 8.070.493,18 svájci frankban meghatározott összegű kölcsön folyósítására kölcsönszerződés, annak biztosítására pedig jelzálogszerződés és készfizető kezesi szerződés jött létre. Az alperes a kölcsönszerződést 2012. május 17-én felmondta, majd a felperessel szemben végrehajtási záradék kibocsátása útján 2012. szeptember 6-án (helyesen: október 4-én) végrehajtási eljárás indult. A felek között a jogvita békés lezárása érdekében 2014. november 18-án fizetési megállapodás jött létre, majd 2018. június 24-én (helyesen: július 24-én) opciós szerződéseket kötöttek a perbeli ingatlanokra, amelyek egyezően megfogalmazott rendelkezése szerint a vételárat az alperes megrendelése alapján az Kft.1 által elkészített értébecslésben megállapított piaci értékben határozták meg, amely vételárat az ingatlan gyors értékesítését lehetővé tevő piaci áráként elfogadták, azonban megegyeztek abban, hogy az lakásindexszel korrigált értéket tekintik vételárnak abban az esetben, ha az adásvételre 2019. július 1-jét követően kerül sor. A szerződések szerint az alperes akkor gyakorolhatta a vételi jogát, ha a felperes az alapszerződésben megjelölt bármely fizetési kötelezettségének esedékességgkor nem tesz eleget, a szerződés egyéb okból felmondásra kerül, illetve más módon úgy szűnik meg, hogy abból fakadóan még tartozás áll fenn. Az alperes 2020. július 25-én élt a vételi jogával, az összesen 1.112.529.073 forintban meghatározott vételárat a felperessel szemben fennálló kölcsönkövetelésébe való beszámítással teljesítette.

[3] Az elsőfokú bíróság a vételi jog alapításáról szóló szerződéseket a felperes által megjelölt egyik okból sem tartotta érvénytelennek.

[4] A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:99. §-a 2016. július 1-jétől kizárólag fogyasztói szerződés esetén tiltja a fiduciárus biztosítékot, és miután a felek a perbeli szerződéseket ezt követően kötötték és a jogviszonyban a Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja szerint nem minősülnek fogyasztónak, a perbeli szerződések nem sértik a Ptk. 6:99. §-át.

[5] A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 255. § (2) bekezdése a kielégítési jog megnyílta előtt létrejött olyan megállapodás semmisségét mondja ki, amely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát, míg a Ptk. 5:136. §-a szerint az a szerződés semmis, amely szerint a jogosult a kielégítési joga megnyílásakor megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát. Az alperes kielégítési joga a szerződés felmondásával 2012. május 17-én nyílt meg, a végrehajtást pedig 2012. szeptember 6-án (helyesen: október 4-én) rendelték el, az ezt követően megkötött perbeli szerződések nem ütköznek a rPtk. 255. § (2) bekezdésébe és a Ptk. 5:136. §-ába.

[6] A Ptk. 5:137. § (1) bekezdése a zálogtárgy értékesítésének alternatívájaként lehetővé teszi azt, hogy a zálogjogosult a kielégítési jogának megnyílását követően felajánlja a zálogkötelezettnek, hogy a zálogtárgy tulajdonjogát elfogadja a biztosított követelés teljes vagy részleges kielégítése fejében. Ez a kielégítési mód a zálogjogosult választása esetén alkalmazható és nem mond ellent a lex commissoria tilalmának, mert ebben az esetben a zálogjogosult a zálogtárgy tulajdonjogát a feleknek a kielégítési jog megnyíltát követően létrejött megállapodása alapján szerezheti meg, amikor a zálogkötelezett már nincs kiszolgáltatva a hitelezőnek, a saját érdekeinek mérlegelésével szabadon dönthet az ajánlat elfogadásáról vagy elutasításáról. A Ptk. 5:137. §-a csupán lehetőséget biztosít a zálogjogosult számára arra, hogy vételi ajánlatot tegyen, de nem kizárólagos értékesítési lehetőség, így a felek nem követnek el jogszabálysértést azzal, ha nem ennek megfelelően járnak el.

[7] Jogsabályi tiltó rendelkezés hiányában a szerződés nem csak szerződést biztosító mellékkötelezettségekkel, hanem önálló szerződéssel is biztosítható, ezért a kölcsönszerződés vételi jogot alapító szerződéssel történő biztosítása nem ütközik jogszabályba. A felperes érvelésével ellentétben a perbeli időszakban jelzálogszerződés és opciós szerződés egyidejű megkötésére is lehetőség volt, amint az a BH1998. 350., BH1999. 452., EBH1999. 27. és BH2013. 187. számon közzétett eseti döntésekből is kitűnik, és a Pfv.VI.21.303/2016/12. számú felülvizsgálati ítélet, valamint a BH2008. 213. és a BH2013. 187. számú döntések szerint a vételi jogot alapító szerződésnek nem kell megfelelnie a zálogjog szabályainak.

[8] Az elsőfokú bíróság nem tartotta helytállónak azt a felperesi érvelést sem, hogy a biztosítéki célú vételi jog a zálogjog, mint eltérő jogintézmény szabályai között elhelyezett lex commissoria tilalmának a megkerülésére alkalmas, mert a jogosult nem a vételi jogot alapító szerződés alapján és nem automatikusan szerzi meg a vagyontárgy tulajdonjogát, csak arra szerez jogosultságot, hogy az egyoldalú nyilatkozatával létrehozott szerződéssel az opciós szerződésben meghatározott vételáron megszerezze azt. Az adós jogvédelmét ebben az esetben nem a zálogjog szabályai biztosítják, hanem az, hogy – a jogszabályi feltételek fennállása esetén – lehetősége van a vételi jog gyakorlásával létrejött szerződés érvénytelenségéből fakadó jogainak érvényesítésére. A kölcsönszerződés vételi joggal és jelzálogjoggal való együttes biztosítása nem jogellenes és nem ütközik a rPtk. 255. § (2) bekezdésébe, valamint a Ptk. 5:136. §-ába, ahogy azt a Kúria Pfv.VI. 21.203/2020/12. számú felülvizsgálati határozatában is kifejtette.

[9] A Ptk. 6:95. §-a az elsősorban a nem, illetve nem kizárólag magánjogi jogszabályokba ütköző szerződések esetére mondja ki, hogy az ilyen jogszabályokban meghatározott más jogkövetkezmények mellett a szerződés csak akkor semmis, ha az illető jogszabály ezt tételesen rögzíti, vagy ha a jogszabály célja a szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása, amely utóbbit a jogszabály értelmezése útján lehet megállapítani. Ha a más jogági jogszabály olyan tilalmat tartalmaz, amelynek sérelme csak az adott norma funkciójának betöltése érdekében jogellenes – különösen, ha az egyik szerződő félre határoz meg valamely közigazgatási feltételt, de egyébként a szerződéses szolgáltatás tárgyát képező magatartás nem tilos –, akkor a jogszabálysértéshez csak a külön jogág által előírt szankciók kapcsolódhatnak, polgári jogi semmisséget azonban nem eredményezhet, azért sem, mert az

érvénytelenség nem tudná betölteni a rendeltetését, ahogy azt a BH1994. 186. számon közzétett eseti döntés is értelmezte.

[10] A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 85. §-a, továbbá az ügyfél- és partnerminősítés, valamint a fedezetértékelés prudenciális követelményeiről szóló 40/2016. (X. 11.) MNB rendelet (a továbbiakban: MNB rendelet) és az 575/2013/EU rendelet a pénzügyi intézet prudens működése tekintetében fogalmaz meg kötelező rendelkezéseket a befektetők érdekeit figyelembe véve. Ezek a rendelkezések kizárólag a pénzügyi intézetre tartalmazznak közigazgatási feltételt, de egyébként a szerződéses szolgáltatás tárgyát képező magatartás nem tilos, és az érvénytelenség nem is tudná betölteni a rendeltetését, mert a szerződés érvénytelensége a prudens működéshez kapcsolódó érdeket nem állítaná helyre. Következésképpen, amennyiben a perbeli szerződések sértenék is a felperes által hivatkozott jogszabályokban foglaltakat, az nem okozná azok semmisségét.

[11] A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletet (a továbbiakban: PM rendelet) azért nem látta alkalmazhatónak, mert a perbeli szerződések nem az alperes kötelezettségvállalását tartalmazzák, hanem egy korábbi kötelezettségvállaláshoz kapcsolódó további biztosíték alapításáról szólnak. A PM rendelet az alkalmazhatósága esetén is csak az alperessel szemben állapít meg kötelezettségeket a prudens működés érdekében, amelyek megsértése a jogszabály erre irányuló rendelkezésének hiányában a fentebb kifejtettek szerint nem okozza a perbeli szerződések érvénytelenségét.

[12] A Ptk. 6:97. §-ára alapított érvénytelenségi ok vizsgálata körében az elsőfokú bíróság abból indult ki, hogy a szerződés uzsorás jellegének megállapításához az egyik fél javára kikötött feltűnően aránytalan előny mellett konjunktív feltételként szükséges az is, hogy ez a másik fél helyzetét kihasználva célzatosan, a maga részére aránytalan előny szerzése végett történjen. Az uzsorához megkövetelt többlettényállási elem tehát a sérelmet szenvedő fél hátrányos helyzete és ennek a másik fél részéről történő kihasználása. A perbeli esetben ez a feltétel nem áll fenn, mert a 8.070.493,18 svájci frank összegű kölcsönszerződés lejárt a felperes fizetéseképtelensége folytán nem csak a felperest sarkallta újabb megállapodás megkötésére, hanem az alperes került abba a helyzetbe, hogy ha a tartozás beszámításával nem vásárolja meg az ingatlanokat, akkor semmilyen esélye nem maradt volna arra, hogy a kölcsönadott összeghez hozzájusson. Ezért az alperest a szerződés megkötésével nem a feltűnően nagy vagyoni előny elérése, hanem az a cél vezérelte, hogy a követelésére valamilyen módon megtérülést keressen. Erre tekintettel a BDT2011. 2484. számú eseti döntésben kifejtett érvek mentén a perbeli esetben hiányzik az uzsora konjunktív feltételét képező alperesi célzatosság.

[13] Az uzsora megállapításának további feltétele, hogy a szerződő fél gazdasági helyzete válságos legyen. Az ilyen helyzetben hozott egzisztenciális kényszerből fakadó, súlyos hátránnyal járó döntés különbözik a gazdasági kényszer meghatározta döntéstől, amely

az adott helyzetben lehetséges legnagyobb haszonnal, illetve legkisebb veszteséggel járó megoldás választását jelenti.

[14] A felperes az alperes ajánlatának elfogadásakor kétségkívül gazdasági kényszerhelyzetben volt és a pénztartozás kiegyenlítése, valamint a végrehajtás folytatása helyett egy olyan megállapodást kötött, amely további fizetési határidő mellett vételi jogot engedett a perbeli ingatlanokra. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes helyzetében a legjobb megoldás az alperes ajánlatának elfogadása volt, mert amennyiben a felperes úgy gondolta volna, hogy számára előnyösebb, ha az alperes a végrehajtási eljárás során zálogjogosultként a keretbiztosítéki zálogjoga értékéig keres kielégítést, a fennmaradó követelésre pedig nem biztosított hitelezőként tart igényt, akkor dönthetett volna úgy is, hogy nem köt megállapodást.

[15] A felperes saját kényszertől mentes döntése volt a megtárgyalt feltételek szerinti perbeli szerződések megkötése és az a megfontolás állt mögötte, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény szabályai szerint történő értékesítéshez képest az alperessel közös értékesítés hatékonyabb lehet. Az alperes ajánlatának elfogadása nem hátrányt jelentett a felperesnek, hanem a legkisebb veszteséget okozó megoldás volt, mert a végrehajtási költségekből és a biztosítékok végrehajtási értékesítéséből eredő veszteségek elkerülésének lehetőségét összevethette a támadott szerződések megkötésével járó hátrányokkal, vagyis az ingatlanai további megterhelésével és elvesztésének lehetőségével. Mindezek alapján a szerződések megkötése jól átgondolt üzleti döntés volt, különös figyelemmel arra, hogy 2017. február 23-án maga a felperes ajánlotta fel megvételre az ingatlanokat az alperes részére.

[16] A fentiekből az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a perbeli szerződések megkötésére a felperes vállalkozási tevékenységének folytatása érdekében volt szükség, az ezzel kapcsolatos döntés a gazdasági kockázat körébe tartozik és nem teszi lehetővé az uzsora megállapítását, amely a további konjunktív feltétel vizsgálatát szükségtelenné teszi.

[17] Az elsőfokú bíróság a szerződéseket a vételár meghatározása miatt sem tartotta érvénytelennek, mert a felek a vételárat meghatározhatták úgy is, hogy annak kiszámítási módját rögzítik. A perbeli esetben szakértői vélemény alapján és annak bizonyos idő elteltével történő indexálásával határozták meg a vételárat, amely egyértelműen megállapítható, illetve kiszámítható. A szerződés teljesítése során bekövetkező körülmények nem relevánsak, mert az érvénytelenséget a szerződéskötés időpontjára kell vizsgálni, így a vételár tényleges meghatározásának folyamata csak a szerződés teljesítésekor értékelhető, az érvénytelenség vizsgálata során azonban nem vehető figyelembe.

[18] A felperes által indítványozott tanúbizonyítást mellőzte, mert a tanúk vallomása – a kifejtett jogi indokokra tekintettel – a tényállás megállapításához nem volt szükséges.

[19] A felperes a fellebbezésében elsődlegesen az anyagi jogi felülbírálat körében az alkalmazott jogszabályok téves értelmezése miatt kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a kereset teljesítését, valamint az alperes első- és másodfokú perköltségben marasztalását; másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú ítélet Pp. 381. §-a alapján való hatályon kívül helyezésére, míg a másodfokú tárgyaláson előterjesztett harmadlagos kérelme az alperes részére megítélt perköltség 50 %-kal történő mérséklésére irányult.

[20] Érvelése szerint az elsőfokú bíróság a jogszabályok téves értelmezésével jutott arra a jogi következtetésre, hogy a perbeli szerződésekben a vételár meghatározása nem jogellenes, valamint a szerződés nem tartozik a PM rendelet hatálya alá. A PM rendelet 1. §-ának alkalmazása szempontjából annak van jelentősége, hogy az opciós szerződésekben kötelezettségvállalás, vagyis a kölcsön fedezetül felajánlott ingatlanok értékelése adta a vételár alapját. A perbeli szerződések biztosítéki célt szolgáltak, a vételi opció a kölcsönszerződésen és az abból eredő tartozáson alapult és a perbeli ingatlanok nem vesztették el fedezeti jellegüket azzal, hogy korábban zálogfedezetül szolgáltak, mindaddig biztosítják a követelést, amíg a kölcsön visszafizetésére nem kerül sor. Az ingatlanok pusztán a fedezeti jellegük miatt a PM rendelet hatálya alá esnek, mert a jogszabály nem tesz különbséget aszerint, hogy azok mikor lettek felajánlva a kötelezettségvállalás fedezetéül, és nem annak van jelentősége, hogy újabb szerződés során kell az ingatlanokat értékelni, mert a jogalkotó garanciális és prudenciális céllal írja elő a fedezeti ingatlanokra a szigorúbb elvárások szerinti értékbecslést.

[21] Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy az alperes szakértőnek adott megbízása az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének hitelfedezeti célból való megállapítására irányult, és az értékbecslésben a szakértő is deklarálta, hogy az a PM rendelet szerint készült, amely tények szintén azt támasztják alá, hogy a perbeli szerződések a PM rendelet hatálya alá tartoznak.

[22] Ezért az elsőfokú bíróság nem hagyhatta volna figyelmen kívül azt a hivatkozását, hogy a perbeli szerződésekben a vételár meghatározása a PM rendelet kógens rendelkezést megfogalmazó 5. §-ába ütközik, miszerint az értékelés annak időpontjától számított legfeljebb 90 napig fogadható el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához. Ez a határidő 2018. december 1-jén lejárt, így a vételi jog megnyílásakor már nem állt rendelkezésre érvényes értékbecslés, vagyis úgy kellett tekinteni, hogy nincs értékbecslés. Értelmezése szerint lejárt dokumentum alapján polgári jogviszonyban nem lehet jogot érvényesíteni, az ezzel ellentétes jogértelmezés a jogbiztonság és méltányosság elveit sértene. Ezen kívül a vételár indexálása a PM rendelet 5. §-ába, valamint az MNB rendeletbe is ütközik, ráadásul a szerződések egy már nem létező indexre alapozzák a vételárszámítást, mert a bank elnevezése a szerződéskötés időpontjában már nem létezett.

[23] Miután a vételár meghatározása a vételi jogot alapító szerződés szükségszerű eleme, a meghatározás törvénybe ütköző volta a szerződések Ptk. 6.95. §-a szerinti

semmisségét eredményezi figyelemmel arra, hogy ahhoz a PM rendelet más jogkövetkezményt nem fűz.

[24] Nem tartotta helytállónak az elsőfokú bíróság jogértelmezését abban a tekintetben sem, hogy a PM rendelet megsértése nem okozhatja a perbeli szerződések semmisségét. A PM rendelet 8. §-ából azt a következtetést vonta le, hogy a rendelet nem csak közjogi célokat szolgál, hanem a fogyasztók védelmét is, vagyis a hatálya kiterjed a bank és ügyfelei közötti magánjogi jogviszonyokra is, az értékelés 90 napos érvényességi ideje a fogyasztót, a szerződő partnert védő garanciális szabály.

[25] A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az uzsora körében a megállapított tényekből helytelen következtetéssel jutott arra, hogy az alperes oldalán hiányzik a célzatosság. Az elsőfokú bíróság indokokaival szemben az egyébként 4 milliárd forintot is meghaladó összértékű ingatlanokra 1.484.560.000 forint erejéig egyetemleges keretbiztosítéki jelzalog van bejegyezve és a zálogjog érvényesítése érdekében az alperes már 2012-ben megindította a végrehajtási eljárást, amely ugyan évekig fel volt függesztve, de jelenleg a megmaradt felperesi ingatlanokra folyik. Mindezekből következően fennállt és jelenleg is fennáll a végrehajtásból történő kielégítés lehetősége, az alperes követelése a perbeli szerződések nélkül is többszörösen fedezve volt. Mindezekhez képest az alperes az általa diktált feltételekkel és az alacsony értékbecsléssel éppen azt kívánta elérni, hogy az ingatlanok megszerzése esetében se kerüljön teljes mértékben kiegyenlítésre a követelése, amelynek gazdasági indoka az lehet, hogy nagyobb értékű vagyontömeghez és az ingatlanok értékesítésével extraprofíthoz juthat. Ezzel szemben valós piaci értéken történő beszámítás esetén – amelyhez elég lett volna, ha a felperes választhatja ki az értékbecslőt – az alperes teljes követelése megszűnhetett volna.

[26] Az alperes helyzet-kihasználását alátámasztja a szerződések 6.4. pontjának az a rendelkezése, amely szerint a felperes elfogadta az alperes által választott értékbecslőt, valamint az általa készített értékbecslést és lényegében lemondott arról a jogáról, hogy a vételárat vitássá tehesse. Ehhez képest a zálogszerződés 11. pontja szerint az értékbecslőt a felperes lett volna jogosult kiválasztani, amelyből következően a perbeli szerződések 6.3. és 6.4. pontjában írt az a rendelkezés, hogy a vételár az alperes által kizárólagosan meghatározott társaság értékbecslésén alapulhat, tipikus uzsorás rendelkezés, mert a felperes jogait csorbítva ráerőszakolja a felperesre az alperes számára feltűnően aránytalan előnyt jelentő vételárat.

[27] Az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben az uzsora szubjektív feltételét megvalósítja, hogy a felperesnek nincs beleszólása abba, hogy vételárként mely összeg kerül elfogadásra és azt nem is vitathatja, amely rendelkezés a felek szerződésből eredő jogait a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul bontja meg az alperes javára. Ezen egyenlőtlenség kiküszöbölésére nem elegendő az alperes elszámolási kötelezettségének előírása, mert az alperes érdeke, hogy minél nagyobb tartozást tartson fenn, miközben a felperes végig válságos helyzetben van és abban marad. A szerződési feltétel egyoldalúságát az alperes azzal is súlyosbította, hogy a saját eljárására

vonatkozó jogszabályi előírásokat is megsértette annak érdekében, hogy a feltűnően aránytalan előnyt realizálni tudja. Az alperes védekezéséből az következik, hogy polgári jogi következmények nélkül szegheti meg a rá vonatkozó jogszabályokat, amelyek betartása esetén nem tudott volna egymilliárd forinttal olcsóbban hozzájutni az ingatlanokhoz és amely közjogi jogszabálysértés is azt támasztja alá, hogy az alperes célja az őt meg nem illető előnyök szerzése volt.

[28] Fenntartotta azt az elsőfokú eljárásban kifejtett érvelését, hogy az opciós szerződések 6.1. és 6.2. pontja sérti a Hpt. 85. § (1) bekezdését, az alperes Kockázati szabályzatát, az MNB rendelet 16. § (2) bekezdés a) pontját és az EBA Európa Tanács részére készült zárójelentése 188. pontját. Az alperes szándékos és jogellenes mulasztása abban áll, hogy 90 nap eltelte után, de két éven keresztül sem készítettett önálló, nem indexált értékelést az ingatlanokról.

[29] Az elsőfokú bíróság bizonyítás lefolytatása nélkül pusztán következtetések alapján, megalapozatlanul foglalt állást az uzsora szubjektív feltételének kérdésében, mert az elsőfokú eljárásban igazolta, hogy a önkormányzat is végrehajtást indított ellene, így nem jutott finanszírozáshoz, az alperessel folyó jogvita miatt bevételei elapadtak, üzleti partnereinek bizalma megfogyatkozott, amely körülmények miatt az opciós szerződések aláírásakor nem gazdasági, hanem egzisztenciális döntést kellett meghoznia.

[30] Nem tartotta helytállónak az elsőfokú bíróságnak a Ptk. 5:137. §-ának értelmezése körében levont következtetéseit. Álláspontja szerint abból, hogy a perbeli opciós szerződésekre a felek az alperes Általános Szerződési Feltételeit és Kockázatvállalási Üzletszabályzatát tekintették irányadónak és a zálogjog érvényesítésére vonatkozóan semmilyen nyilatkozatot nem tettek, az következik, hogy a zálogjog érvényesítésére vonatkozó részében az üzletszabályzat előírásai érvényesülnek. Az alperes a zálogjogosulti jogérvényesítésre vonatkozó, a Ptk. 5:137. §-ában foglalt ajánlattételi eljárást és a Kockázatvállalási Üzletszabályzat 8.9. pontjában foglalt garanciális szabályokat kerülte meg, amely eljárást épp azért tiltja a törvény, mert egyensúlytalanságot okoz, ha az adós ingatlanain a hitelező tulajdonjogot szerez. A zálogjogosult vételi ajánlata valóban csak lehetőség, azonban azt a Kockázatvállalási Üzletszabályzat az alperesi tulajdonszerzés egyetlen útjaként írja le és az eljárás módjától eltérni nem lehet. Ennek megkerülése a mesterségesen alacsony vételárral kombinálva jogsértő.

[31] Másodlagos fellebbezési kérelmét arra alapította, hogy az elsőfokú bíróság a szerződéskötés körülményeit – amelyek feltárása elengedhetetlen lett volna az uzsora megállapításához – nem vizsgálta, a tanúbizonyítási indítványait mellőzte, így elzárta a felperest attól, hogy tényállításait bizonyíthassa. Hatályon kívül helyezési kérelmét arra az esetre terjesztette elő, ha a bizonyítás másodfokú eljárásban való kiegészítése nem lehetséges.

[32] Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására és a felperes másodfokú perköltségben marasztalására irányult, mert álláspontja szerint az elsőfokú ítélet a fellebbezésben megjelölt jogszabályokat nem sérti. Kiemelte, hogy a felperes az opciós szerződésekben elfogadta a vételár meghatározásához az Kft.1 értékbecslését, így fellebbezésében a saját szerződési nyilatkozata érvénytelenségére hivatkozik anélkül, hogy ennek megfelelő indokát adná.

[33] A felperes hivatkozása szempontjából irreleváns, hogy az opciós szerződések a PM rendelet hatálya alá tartoznak-e, mert annak a felperes által megjelölt rendelkezése nem érinti, hogy a felek jogszerűen fogadták el az értékbecslés szerinti összeget a vételár meghatározásához. Ezenfelül a PM rendelet 5. §-a nem terjed ki a vételár statisztikai alapú értékeléssel való meghatározására, amely körbe a perbeli szerződésekben kikötött lakásindex alkalmazásával történő meghatározás is beletartozik. Ettől függetlenül a PM rendelet közjogi szabályainak esetleges megsértése az EBD2016.P.2. számon közzétett határozatból tükröződő következetes ítélkezési gyakorlat szerint nem eredményezi a perbeli polgári jogi szerződések érvénytelenségét.

[34] A bank elnevezése elnevezésének 2018. június 25-étől hatályos változása a lakásindex érvényességét, de annak azonosíthatóságát sem érintette. A vételár indexálással való meghatározása nem eredményezi az opciós szerződés érvénytelenségét, mert a Pfv.VI.21.560/2012/9. számú felülvizsgálati határozatban kifejtettek szerint az opciós megállapodásnak nem kötelező tartalmi eleme a vételár fix összegű meghatározása, elegendő, ha azt a módszert határozzák meg, amely alapján a vételi jog gyakorlásakor az ellenérték pontosan megállapítható. A perbeli szerződések megkötésekor nem volt ismert sem a vételi jog gyakorlásának időpontja, sem az ingatlanok jövőbeni piaci értékének változása, az árkövető index alkalmazása viszont megfelelő eljárás volt a vételár későbbi időpontra vonatkoztatott meghatározásához.

[35] Az uzsora körében kifejtett fellebbezési érvek kapcsán azt emelte ki, hogy a már felmondott és végrehajtás alatt álló 9.293.784,06 svájci frank felperesi tartozás megfizetéséről és annak átütemezéséről a felek 2018. július 12-én fizetési megállapodást kötöttek, ez azzal az előnnyel járt a felperes számára, hogy további haladékokat kapott a tartozása megfizetésére azzal a feltétellel, hogy a teljesítés elmulasztása esetén az alperes gyakorolhatja vételi jogát, ami előnyös volt a felperes számára az ingatlanok végrehajtási eljárásban történő értékesítéséhez képest.

[36] A szerződések 6.4. pontjának a kifogásról lemondó rendelkezése a felperes fellebbezési érvelésével ellentétben nem igazolja az uzsorás jelleget, a felperes e szerződéses nyilatkozatával azt vállalta, hogy az opciós szerződések hatályosulását nem fogja akadályozni. Az Kft.1 felek általi kölcsönös kiválasztása önmagában nem járt a felperes számára a zálogszerződéshez képest hátránnyal, mert ez az értékbecslő is szerepelt a banki értékbecslők listáján.

[37] A felperes nem volt elzárva attól, hogy az opciós szerződések megkötését megelőzően vagy akár azt követően is az azokban megállapított vételárat meghaladó összegért értékesítse az ingatlanokat, amelyhez az alperes nyilván hozzájárult volna, hiszen érdeke a lehető legmagasabb összegű megtérülés elérése volt és még jelenleg is 2.800.000 svájci frank tőke és 4.800.000 svájci frank kamattartozást tart nyilván. Kiemelte, hogy a Győri Ítéltábla Pf.I.20.195/2014/9. számú határozatában foglaltak szerint az opciós szerződés uzsorán alapuló érvénytelenségére nem lehet hivatkozni.

[38] A perbeli szerződések nem irányulnak a zálogjogi szabályok megkerülésére, nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely előírná a jogosult számára a biztosítékok érvényesítésének sorrendjét vagy tiltaná valamely biztosíték más biztosítékot megelőző érvényesíthetőségét. Az a körülmény, hogy a Kockázatvállalási Üzletszabályzat a zálogszerződésekre és az opciós szerződésekre is irányadó, nem jelenti azt, hogy az üzletszabályzat megsértésének minősül, ha az alperes a vételi jog gyakorlása során az üzletszabályzat zálogszerződéssel kapcsolatos rendelkezéseit nem alkalmazza.

[39] A Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét, mert annak nem volt fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése [Pp. 358. § (5) bekezdés]. Az elbírálás során a Pp. 370. § (1) bekezdése szerint korlátot jelentett egyrészt, hogy a másodfokú eljárásban már nem volt vitás, hogy a perbeli szerződések a Ptk. szerződéskötéskor hatályos 6:99. §-a alapján nem semmisek, továbbá a kölcsönszerződés biztosítására az ingatlanra jelzálogjog mellett vételi jog is alapítható és az ilyen szerződés nem ütközik a lex commissoria tilalmába. Másrészt a másodfokú felülbírálat eljárásjogi korlátját jelentette, hogy a felperes fellebbezésében az alperes részére megítélt ügyvédi munkadíjat nem sérelmezte, a Pp. 371. § (1) bekezdés d) pontjával meghatározott kötelezettsége ellenére nem adta elő, hogy azt mennyiben és milyen indokok mentén tartja jogszabálysértőnek. Ezért a Pp. 375. § (1) bekezdése szerint – a (2) bekezdésben meghatározott kivételi ok hiányában – a másodfokú tárgyaláson a fellebbezés tartalmát már nem változtathatta meg, így a Fővárosi Ítéltábla a perköltséget érintő harmadlagos fellebbezési kérelmet figyelmen kívül hagyta, annak elbírálását mellőzte.

[40] A Fővárosi Ítéltábla a felperes fellebbezését alaptalannak találta, a Pp. 369. § (3) bekezdése szerinti felülbírálati jogkörében eljárva azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényekből a fellebbezésben megjelölt jogszabályok helytálló alkalmazásával és értelmezésével jutott arra a következtetésre, hogy a perbeli szerződések a felperes által megjelölt okokból nem érvénytelenek.

[41] A felperes a vételár meghatározását azért tartotta – a Ptk. 6:95. §-a szerint a teljes szerződés érvénytelenségét eredményezően – jogellenesnek, mert a szakvéleményben megállapított vételár a PM rendelet 5. §-ába, annak indexálása pedig az MNB rendelet 16. § (1) bekezdés a) pontjába ütközik és egyébként is egy a szerződéskötéskor már nem létező lakásindexen alapul, amelyek egyike sem eredményezi a perbeli szerződések érvénytelenségét a következők miatt.

[42] A Ptk. 6:95. §-ában szabályozott tilos szerződésnek valamely kógens jogszabályi rendelkezést (tilalmat vagy kötelezést) sértő, vagyis a jogszabályban megfogalmazott tilalomba ütköző szerződés minősül. A szerződésben kikötött pénzbeli ellenszolgáltatás akkor minősülhet jogszabálysértőnek, ha annak összegét kógens jogszabály határozza meg (hatósági ár, általános forgalmi adó) vagy az ellenérték meghatározásának módjára jogszabály tilalmat, illetve kötelezést ír elő. A Ptk. 6:225. § (1) bekezdése szerint a vételi jogot alapító szerződés kötelező tartalmi eleme a vételár meghatározása, azonban sem a vételár összegére, sem annak meghatározási módjára nézve nincs kötelező jogszabályi előírás, azt a felek a Ptk. 6:59. § (2) bekezdéséből következően szabadon állapíthatják meg.

[43] A perbeli esetben a vételi jogot alapító szerződésekben a felek a vételárat kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozatukkal egy, a szerződések megkötésének időpontjában már meglévő szakértői értébecslésben megállapított piaci értékben határozták meg azzal, hogy a vételi jog 2019. július 1. napját követő gyakorlása esetén indexálást alkalmaznak. A felek fenti megállapodása útján a vételár meghatározottnak minősül, mert a rPtk. 375. § (1) bekezdése körében kialakult és a változatlan jogi szabályozás mellett a Ptk. 6:225. § (1) bekezdésére is irányadó egységes ítélkezési gyakorlat szerint a vételi jogot alapító szerződésben nem szükséges a vételárösszegszerű meghatározása, megfelel a jogszabályi feltételeknek az is, ha a felek azokat az elveket, illetve azt a módszert határozzák meg, amelynek alapján a joggyakorlás későbbi időpontjában a vételár egyértelműen és pontosan kiszámítható, illetve meghatározható.

[44] Ez a követelmény a perbeli esetben teljesült, mert az Kft.1 szakvéleménye a perbeli ingatlanok piaci értékét egyenként és azonosíthatóan,összegekszerűen határozta meg – amely a perbeli 9 ingatlan tekintetében összesen 986.700.000 forint (szakvélemény 46. oldal) – és a felek meghatározták azt az értékkövetési módszert is, amely szerint a szerződéskötéskori összegek egy meghatározott indexszám használatával változnak. Nem teszi a vételárat meghatározatlanná, hogy az bank elnevezése – amelynek lakásindexét a korrekció alapjaként megjelölték – a szerződéskötés időpontjában már más néven, bank elnevezéssel-ként működött, a névváltozás nem befolyásolta az indexszám meghatározottságát, az megfelelően beazonosítható volt. A felperes alaptalanul állította, hogy a szerződéskötéskor már nem létező pénzügyintézet lakásindexére utaltak, mert a Cg.01-10-043638 cégjegyzékszámom nyilvántartott cégadatok szerint az bank elnevezése 2018. június 25-étől csupán nevet változtatott, ami a jogalanyiságát nem érintette.

[45] A felperes érvelésével ellentétben a vételi jogot alapító szerződésre nézve a vételár indexálását tiltó jogszabályi rendelkezés nem volt, az MNB rendelet felperes által hivatkozott 16. §-a a fedezetértékelés prudenciális követelményeit fogalmazza meg, a peres felek magánjogi jogviszonyára kötelező rendelkezésként nem értelmezhető. Az értékkövetés alkalmazása a tartós polgári jogi jogviszonyokban széles körben alkalmazott megoldás, amely a perbeli esetben az elsőfokú bíróság helytálló indokai szerint azt a célt szolgálta, hogy a vételi jog alapítása, a vételár meghatározása, valamint a szerződés teljesítése közötti hosszabb időre figyelemmel biztosítsa a felek számára, hogy a vételár kövesse az ingatlanok áraban

bekövetkezett piaci változásokat. E módszer alkalmazása egyebekben a felperes számára kedvező értéknövekedést eredményezett, hiszen a 9 ingatlan opciós vételára 986.700.000 forintról 1.112.529.073 forintra emelkedett.

[46] Arra helytállóan hivatkozott a felperes a fellebbezésében, hogy önmagában a PM rendelet hatályát az nem zárja ki, hogy a perbeli szerződésekkel egy korábbi kötelezettségvállaláshoz kapcsolódó további biztosítékot alapítottak a felek, de a vételár meghatározottsága szempontjából semmilyen jelentősége nincs annak, hogy a szerződések a PM rendelet hatálya alá tartoznak-e vagy sem. Vitathatatlan, hogy a per tárgyát képező ingatlanok zálogfedezetül szolgáltak, amint az is, hogy a perbeli szerződésekben a vételi jog alapítására biztosítéki céllal került sor, amely szerint az ingatlanok szintén speciális fedezetet jelentenek a kölcsön visszafizetésének elmulasztása esetén. Ebből azonban nem vonható le következtetés sem a PM rendelet alkalmazhatóságára, sem pedig a perbeli szerződések érvénytelenségére.

[47] A PM rendelet 5. §-a a hitelbiztosítéki érték meghatározására szolgáló szakvéleményre állít fel időbeli hatályt, miszerint az a készítésének időpontjától legfeljebb 90 napig fogadható el. A felek a fentebb kifejtettek szerint az opciós jogot alapító szerződésekben egyező akarattal az ingatlanok vételárát határozták meg a szakértő által megállapított piaci értékben, nem pedig az ingatlanok hitelbiztosítéki értékét, ami azt az összeget jelenti, amelyen az alperes az ingatlant fedezetként figyelembe veszi. A vételár meghatározására vezető eljárás – ami a perbeli esetben szakértő által készített értékbecslés volt – során elkövetett esetleges szabálytalanság egyébként sem eredményezheti a felek által az eljárás eredményeként elfogadott ellenérték és ekként a szerződés jogszabályba ütközését, legfeljebb egyéb jogérvényesítést, illetve érvénytelenségi okot alapozhat meg.

[48] A más jogági jogi norma megsértése és a szerződés polgári jogi semmissége közötti összefüggést érintően a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett az elsőfokú bíróság – egyebekben a Ptk.-hoz fűzött Nagykommentárban (szerk.: Dr. Gárdos Péter, Dr. Vékás Lajos) ismertetett értelmezéssel egyező – indokaival és abból a perbeli jogviszonyra levont azon következtetésével, hogy a felperes által megjelölt pénzügyi ágazati jogszabályok esetleges megsértése nem eredményezheti a perbeli szerződések Ptk. 6:95. §-a szerinti semmisségét. A felperes által ebben a körben hivatkozott jogszabályok [Hpt. 85. §-a, MNB rendelet 16. § (1) bekezdés a) pontja] az alperessel szemben a prudens működés érdekében írnak elő követelményeket, és elsődlegesen a pénzügyi intézmények befektetői, a betétesek érdeke, nem pedig a pénzügyi adósainak érdeke védelmében határoznak meg a pénzügyi stabilitást támogató, a kockázatvállalást korlátozó intézkedéseket, elvárásokat és magatartásokat, amelyek megsértéséhez a hivatkozott jogszabályok egyike sem fűzi a semmisség polgári jogi jogkövetkezményét és ennek nem is lenne értelme, mert a befektetők védelme és a prudens működés az adóssal kötött szerződés magánjogi joghatásának és kikényszeríthetőségének megvonásával nem állítható helyre, sőt ez éppen ellentétes eredményre vezethet. A kölcsönszerződés adósa ezért a hitelező prudens működést sértő magatartására, illetve intézkedéseire a vele megkötött szerződés érvénytelenségének okaként önmagában alappal nem hivatkozhat.

[49] A zálogjogi szabályok megkerülésére alapított érvénytelenségi ok körében a felperes a Ptk. 5:137. § (1) bekezdésének és 5:136. §-ának elsőfokú bíróság általi téves értelmezésére és alkalmazására hivatkozott anélkül, hogy ez utóbbit illetően a konkrét indokokat kifejtette volna. A Fővárosi Ítéltábla szerint ebből a szempontból annak van jelentősége, hogy az alperesnek a kölcsön teljes összegének visszaköveteléséhez való joga a 2012. május 17-i azonnali hatályú felmondás közlésével, vagyis évekkel a perbeli szerződések megkötését megelőzően nyílt meg [rPtk. 526. § (2) bekezdés] és ekkor nyílt meg a zálogtárgyból való kielégítési joga is, függetlenül attól, hogy ezt követően több alkalommal biztosított fizetési haladékot a felperes számára. A kielégítési jog megnyíltja után kötött olyan megállapodást, amely szerint a zálogjogosult megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát a Ptk. 5:136. §-a nem tiltja, ahhoz a semmisség jogkövetkezményét nem fűzi.

[50] A Ptk. 6:95. §-a a fentebb már kifejtettek szerint a jogszabály valamely tilalmat vagy kötelezést megfogalmazó, eltérést nem engedő rendelkezésének megkerülésére kötött szerződésektől vonja meg a magánjogi joghatást a semmisség kimondásával, a diszpozitív jogszabályi rendelkezésekhez ilyen jogkövetkezmény nem kapcsolódik. A Ptk. 5:137. §-a nem kogens jogi norma, csupán lehetőséget biztosít a zálogjogosultnak, hogy ajánlatot tegyen a zálogkötelezett számára, miszerint a zálogtárgy tulajdonjogát a biztosított követelés teljes vagy részleges kielégítése fejében elfogadja. A zálogjogosult szabadon dönthet arról, hogy megteszi-e ezt az ajánlatot, amint a zálogkötelezett is az ajánlat elfogadásáról. Kötelezést, illetve tiltást megfogalmazó jogszabályi tartalom hiányában a Ptk. 5:137. §-ának megkerülése és emiatt a szerződés tilos volta miatti semmissége eleve kizárt. A Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, hogy a peres felek közötti keretbiztosítéki jelzálogszerződésre a 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 49. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó rPtk. a fenti értékesítési alternatívát – amely kifejezetten a Ptk. új rendelkezése – nem tartalmazott.

[51] A Kockázatvállalási Üzletszabályzat felperes által hivatkozott rendelkezése még alkalmazhatósága esetén is legfeljebb a szerződésszegés körében lenne értékelhető és értelmezhető, de nem alapíthatja meg a perbeli szerződések semmisségét. Ettől függetlenül a Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, hogy nem helytálló a felperesnek az a fellebbezésben levezetett értelmezése, amely szerint azzal, hogy a felek a Kockázatvállalási Üzletszabályzatban foglaltakat a vételi jogot alapító szerződések részévé tették, eltérő rendelkezés hiányában annak a zálogjogra vonatkozó rendelkezései is a felek perberli jogviszonyának részévé váltak. A banki üzletszabályzat a pénzügyi szolgáltató termékeire, szolgáltatásaira vonatkozó előre megfogalmazott általános szerződési feltételek és egyéb belső szabályok gyűjteménye. Amennyiben az üzletszabályzat – mint a perbeli esetben – többféle szerződéses konstrukcióra, illetve több önálló szerződéstípust jelentő jogviszonyra vonatkozó, egymástól elkülönülő feltételeket tartalmaz, úgy értelemszerű, hogy az üzletszabályzatnak csak a felek konkrét szerződésére vonatkozó rendelkezései válnak a jogviszonyuk részévé. Ezért azzal, hogy az opciós szerződések tartalmát a Kockázatvállalási Üzletszabályzatra utalással határozták meg – külön erre vonatkozó kikötés hiányában is – annak csak az adott szerződésre vonatkozó részei válhattak a felek szerződésének részévé, az önálló szerződéstípust jelentő és más jogi szabályozás alá eső zálogjogi rendelkezések nyilvánvalóan nem válhattak a vételi jogot alapító megállapodások részévé, azokra nem is voltak értelmezhetők.

[52] A Ptk. 6:97. §-a szerint az uzsorának két konjunktív törvényi feltétele van, a feltűnően aránytalan előny kikötése (objektív feltétel) és a másik fél helyzetének kihasználása (szubjektív feltétel). A helyzet-kihasználás fogalma azt jelenti, hogy az egyik szerződő fél a másik fél helyzetével visszaélve azt a maga javára fordítja, ezért a szubjektív feltételt a töretlen, és a változatlan törvényi szabályozás mellett a Ptk. 6:97. §-a alkalmazása körében is irányadó ítélkezési gyakorlat – ahogy azt az elsőfokú bíróság is idézte – úgy értelmezi, hogy az uzsora szubjektív feltétele magában foglalja egyrészt az egyik fél hátrányos helyzetét, amely arra készteti, hogy a szerződést ilyen feltételekkel is megkösse, másrészt a sérelmet okozó fél célzatos magatartását.

[53] Az elsőfokú bíróság a megállapított tényekből helytállóan jutott arra a jogi következtetésre, hogy az uzsora szubjektív feltétele nem áll fent, mert egyrészt hiányzik a felperes oldalán az őt a perbeli szerződések megkötésére késztető hátrányos helyzet, másrészt az alperes oldalán az ezt a helyzetet a maga javára való aránytalan előny szerzése végett kihasználó célzatosság.

[54] Az elsőfokú bíróság a felperes hátrányos helyzetét a BDT2005. 1089., BDT2008. 1832. és a BDT2012. 2819. számon közzétett eseti döntésekben kifejtett indokok mentén, azokkal egyezően helyesen értelmezte. Eszerint az üzletszerűen végzett tevékenység keretében megkötött szerződések uzsorás jellegéhez a fél válságos gazdasági helyzete szükséges, amelyben meghozott egzisztenciális kényszerből fakadó hátrányos döntést meg kell különböztetni a vállalkozások esetében gyakran előforduló gazdasági kényszer meghatározta döntéstől.

[55] A vállalkozások működésük során gyakran kerülnek olyan helyzetbe, hogy összességükben számukra hátrányos, de az adott körülményekhez képest a legkisebb veszteséggel járó megoldást kell választaniuk, amely pénzügyi-, gazdasági kényszer diktálta helyzetben hozott döntés nem azonosítható az uzsorához megkívánt szorult, illetve hátrányos helyzettel, amelynek megállapításához olyan körülmények fennállása szükséges, melyek hatására a fél a korábbi szándékával, terveivel felhagyva kizárólag a másik szerződő fél részére feltűnően aránytalan előnyöket biztosító szerződés megkötésében látja maga számára a kiutat, mert nincs más mérlegelhető lehetősége.

[56] A felperes egy jelentős értékű, volumenű és nyilvánvalóan kockázatokat is magában hordozó ingatlanberuházás finanszírozásához vett fel nagyszámú devizában nyilvántartott kölcsönt, amelyet nem tudott visszafizetni. A felmondással 6.177.683,96 svájci frank vált egyösszegben esedékessé, amit az alperes által többször biztosított fizetési haladék ellenére továbbra sem tudott teljesíteni, miközben a beruházással érintett valamennyi ingatlanra létesített keretbiztosítéki jelzálogjog és az ellene 2012. október 4-én megindult, az ingatlanokra is folyó végrehajtás, valamint a tartós fizetéseképtelensége miatt reálisan fenyegette az a veszély, hogy nem csak a perbeli, hanem a zálogjoggal terhelt további 11 ingatlan tulajdonjogát is elvesztheti. A felperes már a kölcsönszerződés megkötésekor is

nehéz gazdasági helyzetben volt, hiszen a 2005. december 22-i szerződést egy 2003 szeptemberi szerződés átütemezése tárgyában kötötték meg a felek, illetve újították meg a korábbi szerződéseiket, az pedig az elsőfokú bíróság helytálló megállapítása szerint nem lehet kétséges, hogy a perbeli vételi jogot alapító szerződések megkötésekor a fentiek miatt gazdasági kényszerhelyzetben volt. Eközben azonban az alperest az a veszély fenyegette, hogy a 6.177.683,96 svájci frank (az akkori MNB középárfolyamon 1.457.315.900 forint) tőkére és annak 2012. május 23-ától járó kamataira elrendelt végrehajtási eljárásban a járulékok miatt folyamatosan növekvő követelése – tekintettel a bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog mértékére is – végrehajtás útján nem fog megtérülni.

[57] A felperes kétségkívül nehéz gazdasági helyzete azonban nem feleltethető meg a kiuzsorázott fél helyzetének önmagában azért, mert módja volt arra, hogy több lehetőség közül válasszon, vagyis a pénzügyi, gazdasági helyzete által előidézett kényszerítő körülmények – amely szerint a kölcsönt vissza kell fizetnie, mert ellenkező esetben a zálogfedezetül felajánlott valamennyi és nem csupán a perbeli ingatlanjait is elvesztheti – alóli menekülésnek nem az egyetlen útja volt a perbeli ingatlanokra való opciós jog alapítása. A felperes – ahogy azt az elsőfokú bíróság is helyesen állapította meg – dönthetett úgy, hogy az alperes követelése bírósági végrehajtás útján, az ingatlanok végrehajtási értékesítésével, az esetlegesen fennmaradó további követelés pedig a fennmaradó biztosítékokból, illetve a felperes egyéb vagyontárgyaira, vagyoni értékű jogaira, követeléseire vezetett végrehajtás útján nyerjen kielégítést. Továbbá a másodfokú tárgyaláson előadottak szerint keresettel már nem támadott 2018. július 12-i megállapodás alapján – amelyben egyébként az alperes a 9.293.784,06 svájci frank tartozásnak a teljesítés időpontjától függően maximum a 4.300.000 euró feletti részét, minimum pedig a 4.700.000 euró feletti részét elengedte – lehetősége volt arra is, hogy a perbeli ingatlanokat professzionális piaci szereplők bevonásával az Kft.1 által meghatározott piaci érték minimum 90 %-áért, de akár annál magasabb összegért is maga értékesítse 2019. június 30. napjáig és az így befolyó vételárral a kölcsöntartozását csökkentse vagy megszüntesse.

[58] A felperes számára adott többféle választási lehetőség önmagában is kizárja az uzsora megállapíthatóságát, amennyiben a fél két vagy több lehetőség közül választhat úgy nyilvánvaló, hogy a maga számára előnyösebb döntést hozza meg és ilyennek minősül az adott körülmények között a kevesebb hátránnyal járó lehetőség választása is.

[59] A felperes az egzisztenciális kényszerhatást kiváltó helyzetének megalapozására olyan körülményekre hivatkozott (az önkormányzat által ellene indított, egyébként a perbeli követeléshez képest nem jelentős összegű végrehajtás, hitelképtelenné válása, bevételi forrásainak elapadása, az ügyfelek bizalmának megrendülése), amelyek az elnehezült gazdasági helyzetét, a gazdasági kényszerhelyzetet ugyan megalapozhatták, de az uzsorához megkívánt mértékű kiszolgáltatottságot, a perbelihez hasonló volumenű projekteket hitelből megvalósító vállalkozások esetében tapasztalható gazdasági nehézségeket meghaladó kényszerhelyzetet nem támasztottak alá. A szerződéskötés után több év elteltével nem jogerősen elrendelt felszámolási eljárásnak pedig nincs jelentősége, mert az érvénytelenségi oknak a szerződés megkötésekor kell fennállnia.

[60] A felperes nem tárta fel, hogy milyen kényszerítő körülmények hatására döntött úgy, hogy a végrehajtási értékesítéshez képest a fedezeti ingatlanok egy részére vételi jogot enged az alperesnek, ezért – ahogy azt az elsőfokú bíróság megállapította – csakis arra az okszerű következtetésre lehet jutni, hogy a számára nyitva álló lehetőségeket mérlegelve az adott körülmények között a számára legkisebb veszteséggel járó lehetőséget választva döntött a vételi jog engedése mellett, hiszen a kölcsönt vissza kellett fizetnie, amelyhez szükséges pénzügyi forrás csak a fedezeti ingatlanok vagy azok egy részének valamilyen formában történő értékesítése útján állt rendelkezésére.

[61] Az alperes célzatos helyzetkihasználó és a feltűnően aránytalan előny kikötéséhez vezető magatartása az elsőfokú bíróság helytálló indokai szerint szintén nem állapítható meg. Az alperes 2012. óta a kölcsönköveteléséhez kívánt annak ellenére is eredménytelenül hozzájutni, hogy a rendelkezésre álló adatok szerint a felek közötti jogvitás helyzet békés lezárása érdekében fizetési megállapodások útján folyamatosan biztosította azt a lehetőséget a felperes számára, hogy a tartozását végrehajtáson kívül rendezze (2014. november 18-i, 2016. szeptember 28-i, 2017. október 31-i megállapodások), amely azért nem vezetett eredményre, mert a felperes a megállapodások időbeli hatálya alatt nem tudott teljesíteni. Az alperes részéről a felperes elnehezült gazdasági helyzetének ismeretében sem minősül tudatos és a feltűnően aránytalan előnyhöz jutás érdekében tanúsított célzatos magatartásnak a számára az ingatlanok egyoldalú nyilatkozattal való megszerzésének a lehetőségét biztosító vételi jogot alapító megállapodások megkötése, mert a számtalan fizetési haladék, könnyítés ellenére a felperesi teljesítés hiányában az alperes számára is nyilvánvaló volt, hogy a követeléséhez, illetve annak egy részéhez csak a fedezeti ingatlanokból tud hozzájutni, csak az lehetett kérdéses – amint a felperes számára is – hogy a zálogtárgyak végrehajtási eljárásban való értékesítése, avagy a vételi jog gyakorlása útján való tulajdonszerzés és a vételár beszámítása eredményez-e számára kedvezőbb megtérülést.

[62] A csupán a kölcsönköveteléséhez hozzájutni kívánó alperes oldalán ezért célzatosság nem volt megállapítható. A fizetési megállapodások kifejezetten cáfolták és a per egyéb adatai sem támasztották alá azt a felperesi feltételezést, hogy az alperes célja – egyébként a pénzügyi saját érdekeivel teljesen ellentétesen – az lett volna, hogy a pénzkövetelése minél kisebb mértékben térüljön meg, ugyanakkor az ingatlanok értékesítéséből jelentős haszonra tegyen szert. Az opciós vételár – amely összeg az alperes kölcsönkövetelését beszámítás útján csökkentette – a felek egyező akarattal határozták meg azzal, hogy az alperes által kijelölt értékbecslőt, illetve az általa meghatározott vételár a felperes kifejezett nyilatkozatával elfogadta. A felperes arra hivatkozhatott, hogy ez a vételár feltűnően aránytalan, azt azonban nem hozhatta fel az alperessel szemben, hogy a vételi jog alapján megvásárolt ingatlanokkal a tulajdonszerzést és a vételár beszámítással történő teljesítését követően milyen módon rendelkezik, azokat értékesíti-e és milyen áron.

[63] Az értékbecslő kiválasztásával, a vételár meghatározásával, a kifogásolási jogról való lemondással kapcsolatos szerződéses rendelkezéseknek az uzsora elsőfokú bíróság által vizsgált feltételei körében nem volt értékelhető jelentősége, maga a felperes is arra

hivatkozott a fellebbezésében, hogy ezek a jóhiszeműség, a tisztesség és egyensúly követelményét sértik, amelyek viszont a szerződési feltétel Ptk. 6:102. § (1) bekezdésében meghatározott tisztességtelenségének vizsgálata körében értékelendő szempontok, amelyek csak eredményes megtámadás esetén vezethetnek a szerződési feltétel tisztességtelenségéhez.

[64] A felperes által hivatkozott, a felek jogi képviselői közötti 2018 júniusi levelezés éppen azt támasztja alá, hogy a felek között az opciós vételár összege és a perbeli szerződés további feltételei körében is tárgyalások, egyeztetések voltak, amelynek során mindegyikük a saját maga számára legelőnyösebb feltételeket kívánta elérni. Az alperes valóban ragaszkodott az általa kiválasztott szakértő értékmeghatározásához, de ez önmagában csak annyit jelent, hogy az alkufolyamat során ebben a kérdésben a felperesnek nem sikerült a számára legkedvezőbb eredményt elérnie. Mindez azonban a szerződéskötéshez vezető tárgyalások szokásos, általánosan érvényesülő jellemzője, az, hogy az alku során az egyik fél alul marad nem azt jelenti, hogy a helyzetével visszaélve a másik fél ezt a maga javára fordítja, ha a félnek – mint a perbeli esetben a felperesnek – valóságos lehetősége van annak eldöntésére, hogy az így meghatározott feltételekkel szerződik-e vagy sem.

[65] A felperes már 2018. június 22-én jogi képviselője útján kinyilvánította, hogy az értébecsléssel kapcsolatos alperesei javaslatot – a 2018. június 1-jei értébecslés alapján való vételármeghatározást és más értébecslők bevonásának mellőzését – elfogadja, de számos szerződési feltételt illetően a felek tovább egyeztettek, majd a fenti alkufolyamat eredményeként kötötték meg a perbeli szerződéseket, amelyek 6.1. és 6.4. pontjaiban foglalt akaratnyilatkozatával a felperes kifejezetten elfogadta az Kft.1 értébecslését és az ennek megfelelően meghatározott opciós vételárat. Mindezekből az következik, hogy a felperesnek valóságos tárgyalási lehetősége volt a szerződések egyes feltételeit érintően és még, ha magasabb vételárat kívánt is elérni, összességében az adott helyzetében előnyösnek ítélte a perbeli szerződések megkötését. A vételár meghatározásának módjából és folyamatából ezért az uzsora szubjektív feltételeire következtetést nem lehetett levonni.

[66] A Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, hogy a felperes az alperes javára kikötött feltűnően aránytalan vagyoni előnyre való hivatkozása mellett nem adott választ arra a kérdésre, hogy amennyiben az ingatlanok az opciós vételárat jóval meghaladó forgalmi értéket képviselnek, akkor a 2018. július 12-i megállapodás időbeli hatálya alatt mi akadályozta meg abban, hogy azokat ezen az áron értékesítse.

[67] A felperes a tanúk vallomásaival az uzsora körében azt a tényállítást kívánta bizonyítani, hogy az alperes a felperes helyzetét kihasználva hozott létre a Ptk. által tiltott, a jelzálogjog érvényesítésének megkerülését célzó jogügyletet, mert a valós értékeket tartalmazó felperesi értébecslés ismeretében tisztában volt azzal, hogy a megbízása alapján készült értébecslésben feltüntetett piaci érték – amelyet később az alperes egyoldalúan az erről való tárgyalás lehetősége nélkül opciós vételárként határozott meg – nem valós.

[68] Az elsőfokú bíróság a fenti bizonyítási indítványt a Pp. 276. § (5) bekezdésnek megfelelően helytállóan mellőzte. Az uzsora szubjektív feltétele körében további bizonyításra nem volt szükség és lehetőség, mert a felperes által előadott fenti tények még bizonyításuk esetén sem lettek volna alkalmasak a felperes uzsorához megkívánt, a fentebb értelmezettek szerinti hátrányos helyzete és az alperesi célzatosság alátámasztására. Az a körülmény, hogy a felperes megbízása alapján készült szakvélemény az ingatlanok forgalmi értékét az opciós vételárnál magasabb összegben határozta meg – még ha a szerződéskötés folyamatában az alperes tudomására is hozták és az alperes ennek ismeretében is ragaszkodott az Kft.1 érték meghatározásához –, nem változtat azon, hogy a felek alkufolyamat eredményeként az alperes által kijelölt szakértő értékelése alapján állapították meg a vételárat, amit a felperes a gazdasági kényszerűségtől eltekintve kényszermentes saját akaratából elfogadott, pedig dönthetett volna úgy is, hogy nem szerződik. Az objektív feltétel vizsgálata és bizonyítása pedig azért nem volt szükséges, mert az uzsora törvényi tényállásának feltételei konjunktívak, ezért a feltűnően aránytalan előny kikötésének bizonyítása sem eredményezhetett volna eltérő ítéleti döntést. Következésképpen a bizonyítási eljárás kiegészítésére, a bizonyítás másodfokú eljárásban való lefolytatására, illetve az elsőfokú ítélet Pp. 381. §-a alapján való hatályon kívül helyezésére nincs szükség és lehetőség.

[69] A Fővárosi Ítéltábla mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[70] Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 364. §-a alapján alkalmazott 83. § (1) bekezdése szerint nem igényelhetette másodfokú perköltsége megtérítését és köteles az alperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségének megfizetésére, amelyet az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján a másodfokú eljárás idő- és munkaszükségletét, valamint azt figyelembe véve állapított meg, hogy a pertárgy értékének a másodfokú eljárásban a képviseleti tevékenység munkaigénye szempontjából nem volt döntő jelentősége.

[71] A Pp. 102. § (1) bekezdése szerint a felperes köteles a fellebbezési illeték megelőlegezésére kiterjedő részleges költségkedvezmény folytán meg nem fizetett fellebbezési illeték megfizetésére.

[72] A Fővárosi Ítéltábla a 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) és e) pontjai alapján tájékoztatja a felperest, hogy a fellebbezési illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 78. § (4) bekezdése szerint a határozat jogerőre emelkedését követő hatvanadik napon válik esedékessé. Az illeték megfizetése során közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát.

Dr. Matosek Edina s.k.

a tanács elnöke, előadó

Levek Istvánné dr. s.k.
s.k.

bíró

Dr. Felker László

bíró