

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.579/2011/5. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Nagy Gábor László ügyvéd által képviselt **felperesnek - az I. r. és a (ügyvezető neve)** ügyvezető által képviselt **II. r. alperesek** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2010. július hónap 14. napján kelt 16.P.20.141/2011/21. számú ítélete ellen a felperes részről 23. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **h e l y b e n h a g y j a .**

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 703.300.- (hétszázháromezer-háromszáz) Ft másodfokú eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A felperes 2007. tavaszán ismerkedett meg az I. r. alperessel, rokoni kapcsolat nincs közöttük.

A felperes és az I. r. alperes adóstársakként 2007. április 12. napján kölcsönszerződést kötöttek a **(D.)** Zrt-vel, amely alapján a hitelező 4.500.000.- Ft kölcsönt folyósított az adóstársaknak, a kölcsön összegét az I. r. alperes bankszámlájára utalta át. A kölcsön futamideje 120 hónap, a visszafizetés havi törlesztő részlete 72.146.- Ft volt. A kölcsönszerződés biztosítására a felperes vételi jogot és jelzálogjogot engedett a hitelezőnek a tulajdonát képező **(település neve, ingatlan címe)** szám alatti ingatlanra. Az ingatlan vételárát 7.400.000.- Ft-ban határozták meg és megállapodtak abban, hogy a hitelező a vételi jogával abban az esetben él, ha az adósok a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségüknek az esedékességi időpontokat követő 30 napon belül írásbeli felszólítás ellenére nem tesznek eleget. A vételi- és jelzálogjog az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre került.

Az adóstársak részéről 2007. május hónapot követően törlesztés nem történt, ezért a hitelező a 2007. július 31. napján kelt levelében a kölcsönszerződést azonnal

hatállyal felmondta, ugyanakkor a tartozás teljes összegének visszafizetésére 2007. október 15. napjáig engedélyezett határidőt. Ennek elmulasztása esetére vételi jogának érvényesítését helyezte kilátásba.

A kölcsönszerződés felmondását követően a felperes az I. r. alperes közvetítésével megismerkedett a II. r. alperes ügyvezetőjével, **(ügyvezető neve)**fel. Az I. r. alperesnek - egyéb ügyletből eredően - **(ügyvezető neve)**fel szemben 6.740.000.- Ft összegű tartozása állt fenn. A II. r. alperesi cég alkalmazottja és jogi képviselője a felperest a **(település neve)**-ii lakásán felkereste, ahol annak érdekében folytattak tárgyalásokat, hogy a felperes ingatlanának megtartása érdekében szükséges lépéseket megtegyék. Ez alkalommal a felperes és az I. r. alperes azt állították, hogy közöttük nagyszülő-unoka kapcsolat áll fenn. A tárgyalások eredményeként 2007. október 15. napján az I. r. alperes tartozáselismerő nyilatkozatot írt alá a **(ügyvezető neve)** felé fennálló 6.740.000.- Ft-os tartozását illetően, majd **(ügyvezető neve)** az I. r. alperessel szemben fennálló követelését a II. r. alperesre engedményezte. Ezt követően a felperes átvállalta az I. r. alperes II. r. alperes felé fennálló tartozását. E szerződésben rögzítették, hogy a felperes a tartozást a **(település neve)**-ii lakása értékesítéséből származó bevételből vállalja kiegyenlíteni. Az ezzel egyidejűleg létrejött megállapodásban a II. r. alperes arra vállalt kötelezettséget, hogy kifizeti a felperesnek és az I. r. alperesnek a **(D.)** Zrt-vel szemben fennálló 5.032.036.-Ft-os tartozását, míg a felperes kötelezte magát arra, hogy egyfelől a fenti 5.032.036.- Ft-ot, másfelől a 6.740.000.- Ft-ot 2008. április 30. napjáig megfizeti a II. r. alperesnek. A szerződés biztosítékaként a felperes 11.772.036.- Ft-os vételár meghatározása mellett vételi jogot engedett a **(település neve)**-ii lakására a II. r. alperes javára. A szerződésben a II. r. alperes kijelentette, vételi jogával abban az esetben él, ha a fenti tartozást a felperes a vállalt határidőig nem fizeti meg, a tartozás rendezése esetén viszont vételi jogának törléséhez hozzájárul.

A II. r. alperes 2007. október 15. napján a **(D.)** Zrt. felé fennálló tartozást kiegyenlítette, a pénzügyi intézet a javára bejegyzett vételi jog és jelzálogjog törléséhez szükséges nyilatkozatot megadta, e jogok az ingatlan tulajdoni lapjáról törlésre kerültek.

A felperes a **(település neve)**-ii lakását 2008. január 18. napján 16.000.000.- Ft vételárért értékesítette, abból a II. r. alperes felé fennálló 11.772.036.- Ft összegű tartozást megfizette, amelyre figyelemmel a II. r. alperes vételi jogának törléséhez hozzájárult, majd a vevő tehermentes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyert.

A felperes a 2010. február 22-én kelt, az I. r. alpereshez február 25. napján érkezett levelében az I. r. alperest 11.722.036.- Ft 15 napon belül történő megfizetésére hívta fel, majd e felhívását 2010. augusztus 03-án megismételte, teljesítés azonban nem történt.

A felperes keresetében 11.722.036 Ft és kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket. Az I. r. alperessel szemben kártérítés, a II. r. alperessel szemben eredeti állapot helyreállítása címén érvényesítette követelését. Az I. és a II. r. alperesekkel kötött - a tényállásban részletezett - szerződéseket a 2010.

szeptember 6. napján előterjesztett keresetében megtámadta tévedés, megtévesztés és szolgáltatás ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága címén. Kérte a szerződések érvénytelenségének megállapítását részben a fenti megtámadási okok alapján, részben a szerződések jóerkölcsbe ütközésére hivatkozással. Előadása szerint az I. r. alperes tévedésbe ejtette, illetve megtévesztette, egyfelől azzal, hogy ígérete ellenére a **(D.) Zrt.** felé fennálló tartozást nem törlesztette, másfelől, mert azt állította, hogy a vételi jog gyakorlásának elkerülése érdekében szükség van a **(ügyvezető neve)** felé fennálló tartozás átvállalására is. Állította, hogy a II. r. alperesnek a szerződéskötés időpontjában tudomása volt arról, hogy közte és az I. r. alperes között rokon kapcsolat nincs, illetve, hogy az I. r. alperes tartozását ellenérték nélkül vállalja át. Kiemelte, hogy az általa vállalt szolgáltatások fejében semmilyen ellenszolgáltatást nem kapott.

Az I. r. alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő, így az elsőfokú bíróság vele szemben a keresettel megegyező tartalmú bírósági meghagyást bocsátott ki, amely jogerőre emelkedett.

A II. r. alperes a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint a szerződések a felek valós akaratát tartalmazták, azok megkötése a felperesnek is érdekében állott, így azok jóerkölcsbe ütközése nem állapítható meg. Vitatta, hogy a felperest bárki tévedésbe ejtette, vagy megtévesztette volna, állította, hogy a felperes a megállapodások lényegével tisztában volt, egyebekben pedig a megtámadási jogát elkésztetten gyakorolta.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a II. r. alperessel szemben előterjesztett keresetet elutasította. Rendelkezése szerint a feljegyzett 702.000.- Ft eljárási illetéket az állam viseli. A határozatában kifejtettek szerint a felperes a pénzüintézzel kötött érvényes szerződésben vállalt kötelezettséget a kölcsönösszeg visszafizetésére és engedett e szerződés biztosítékeként az ingatlanára vételi illetve jelzálogjogot. A kölcsönszerződés felmondását követően is az I. r. alperessel együttműködve kísérelte meg a helyzet rendezését, és keresett megoldást annak elkerülésére, hogy a hitelező vételi jogának gyakorlása folytán ingatlana tulajdonjogát elveszítse. Ennek megoldásához a II. r. alperes segítségét vette igénybe oly módon, hogy a II. r. alperes vállalta a pénzüintézet felé fennálló tartozás kiegyenlítését, ezáltal a jogosult vételi joga az ingatlan-nyilvántartásból törölhetővé vált. Ennek fejében vállalta át a felperes az I. r. alperes **(ügyvezető neve)** fel szemben fennálló tartozását, és így nyílt lehetősége arra, hogy ingatlanát a szabadpiacon értékesíthesse valós forgalmi értéken. Ebből következően a szerződések megkötése számára kedvezőbb eredménnyel járt, mint amivel azok elmaradása járhatott volna.

Az elsőfokú bíróság nem ítélte az általános társadalmi felfogással szembenállónak azt, ha az egyik fél saját vagyona terhére a másik félnek ingyenes vagyoni előnyt juttat, ezért nem találta jóerkölcsbe ütközőnek az I. r. alperes tartozásának átvállalására vonatkozó szerződést. Rámutatott, hogy a felperes a számára hátrányos kölcsönszerződésből eredő további károk elhárítása érdekében kötötte meg a tartozásátvállalási szerződést, így a célzott joghatás a társadalmi értékítélettel

nem ellentétes. Kiemelte, önmagában az, miszerint a II. r. alperes az általa kötött szerződés alapján a saját szolgáltatását meghaladó mértékű ellenszolgáltatáshoz jutott, a

szerződés jóerkölcsbe ütközését nem alapozza meg, e szerződés is a felperesi károk enyhítését célozta, annak megkötése a felperes érdekében állott.

A felperes tévedésre, illetve megtévesztésre alapított kereseti kérelme kapcsán hangsúlyozta, saját előadásából kitűnően a felperes 2009. nyarán ismerte fel azt a körülményt, hogy őt az I. r. alperes tévedésbe ejtette, illetve megtévesztette, ehhez képest egy éven belül gyakorolhatta volna a megtámadási jogát, miután azonban keresetét csak 2010. szeptemberében terjesztette elő, így igénye érvényesítésével elkésztett, figyelemmel arra is, hogy az I. r. alpereshez intézett fizetési felszólítások megtámadási nyilatkozatot nem tartalmaztak, így a határidő számítása szempontjából a kereset benyújtásának időpontját kellett alapul venni.

Ugyancsak elkésztettnek ítélte a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadási igényt. Kiemelte, hogy miután a felperes a II. r. alperes felé 2008. januárban teljesített, így a 2010. szeptemberi igényérvényesítés határidőn túli.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen annak hatályon kívül helyezése, új eljárás lefolytatása és új határozat meghozatala iránt, míg másodlagosan az ítélet megváltoztatásával a keresetének helyt adó döntés meghozatalát kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet tényállása a jogszabályok téves értelmezésén alapul. Kiemelte, a perindítást megelőzően jogi képviselő közreműködése nélkül próbálta az I. r. alperessel szembeni igényét érvényesíteni, emiatt a megtámadási határidőt elmulasztotta, ugyanakkor e jogát menthető okból nem tudta határidőben érvényesíteni. Már az elsőfokú eljárásban is kérte e miatt a rá nézve kedvezőbb 5 éves általános elévülési idő alkalmazását, amelynek kapcsán az elsőfokú bíróság nem foglalt állást.

Hangsúlyozta, hogy a II. r. alperes még a szerződéskötést megelőzően tudomást szerzett arról, hogy a felperes és az I. r. alperes között rokoni kapcsolat nincs, valamint, hogy az I. r. alperes a felperest becsapta, ennek ellenére mégis a jogügyletek lebonyolítása mellett döntött, s mindez már önmagában megalapozza a szerződések jóerkölcsbe ütközését. Lényegesnek ítélte, hogy a II. r. alperes a saját anyagi haszonszerzése reményében vállalta a hitelintézettel szembeni tartozás teljesítését, ami kizárólag azt a célt szolgálta, hogy utóbb a **(település neve)**-ii lakás értékesítéséből befolyó vételárból hozzájuthasson az I. r. alperessel szemben fennálló követeléséhez. Kétségtelen, hogy amennyiben az érintett szerződések megkötésére nem kerül sor, úgy a **(D.)** Zrt. a vételi jogát gyakorolja, az alperesek tevékenységének következtében azonban az ingatlan vételárának döntő részét az alperesek kapták meg, amely miatt a szerződések az általános társadalmi értékkérettel ellentétesek.

A II. r. alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult az általa az elsőfokú eljárásban kifejtett indokait fenntartva.

A fellebbezés a l a p t a l a n.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges tényállást a peradatok és bizonyítékok okszerű mérlegelése eredményeként helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetései a jogszabályok helyes értelmezésén alapulnak, döntése és annak indokolása is helytálló, ezért ítéletét az ítéletábra a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel kiemeli az alábbiakat.

Tény, hogy a felperes 2007. április 12. napján az I. r. alperes adóstársaként kölcsönszerződést kötött a **(D.)** Zrt. hitelezővel, ezzel kötelezettséget vállalt a pénzügyi intézet által folyósított 4.500.000.- Ft összegű kölcsön és járulékai visszafizetésére. A kölcsönfelvétel előzményei tisztázatlanok ugyan, az azonban vitathatatlan, hogy a felperes számára e kölcsönszerződés előnytelen volt. A jogvita elbírálását illetően ugyanakkor irreleváns, hogy a felperest mi indította e szerződés megkötésére, csupán az képezheti vizsgálat tárgyát, hogy az ezt követően a felperes és az alperesek között a kölcsönszerződéshez kapcsolódóan létrejött jogügyletek érvényesek-e. Ennek során az ítéletábra elsődlegesen a felperes által megjelölt semmisségi ok szempontjából értékelte a perbeli szerződéseket, azaz azt vizsgálta, hogy a felperes és az alperesek között 2007. október 15. napján létrejött megállapodások jóerkölcsbe ütközőek-e.

A jóerkölcs fogalmát a jogszabály nem határozza meg, a kialakult bírói gyakorlat szerint az a társadalom általános értékítélete, a magánautonómiának a társadalmi közmegegyezés által meghatározott korlátait, az általánosan elvárható magatartás zsinórmértékét fejezi ki (Legfelsőbb Bíróság 2003/2/956. sz. elvi határozat). Jóerkölcsbe ütközőnek minősül az a szerződés, amelyet jogszabály ugyan nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél a vállalt kötelezettség jellege, vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat nyilvánvalóan sérti és ezáltal azt az általános társadalmi megítélés egyértelműen tisztességtelennek minősíti (BH. 2006/260/II., BH.2003/14/451.).

Jelen esetben a per tárgyát képező szerződések megkötésére egyidejűleg került sor, azok szorosan összefüggtek, egymásra épültek, így a teljes szerződéses konstrukció elemeinek együttes vizsgálata alapján ítélt meg, hogy azok sértik-e az általánosan elfogadott erkölcsi normákat. Tény, hogy a kölcsönszerződés megkötésével egyidejűleg annak biztosítására a felperes vételi jogot engedett a pénzügyi intézet javára a tulajdonában állott **(település neve)**-ii ingatlanra, ezen felül jelzálogjogot is alapítottak a hitelező javára. Miután a kölcsön összegét felhasználó I. r. alperes a törlesztő részleteket nem fizette, és a hitelező a szerződést felmondta, a felperest az a veszély fenyegette, hogy a pénzügyi intézet gyakorolni fogja vételi jogát. Lényeges, hogy a vételi jogot alapító szerződésben 7.400.000.- Ft-ban került meghatározásra az ingatlan vételára, az ingatlan valós forgalmi értéke viszont ennek többszöröse volt, így a

vételi jog gyakorlása esetén a felperes és a hitelező pénzügyi intézet közötti elszámolás alapját csupán a reális forgalmi érték töredéke képezte volna. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a kölcsönszerződés felmondására 2007. július 31. napjával került sor, s a **(D.)** Zrt. 2007. október 15. napjáig biztosított határidőt a felperes számára a tartozás teljes összegének visszafizetésére, így a felperesnek mindössze két

és fél hónap állt rendelkezésére ahhoz, hogy az ingatlana megtartása érdekében szükséges intézkedéseket tegye. Tény, hogy a felperes az átgondolatlan döntése folytán előállott helyzetet önerőből nem tudta megoldani, a bank által biztosított határidő leteltéig ingatlanát a szabadpiacon, a valós forgalmi értékhez igazodó vételáron nem tudta értékesíteni. Ilyen körülmények között a II. r. alperes közbelépése, a vele a kölcsönszerződés teljesítésére engedélyezett határidő utolsó napján, azaz gyakorlatilag az „utolsó pillanatban” kötött megállapodás jelenthetett számára a bankot megillető vételi jog gyakorlásához képest kedvezőbb megoldást. Az ugyanis, hogy a II. r. alperes átvállalta és teljesítette is a (D.) Zrt. felé fennálló tartozást, majd a felperes kötelezettséget vállalt a mindösszesen 11.772.036.- Ft összegű tartozás rendezésére, a felperes számára lényegesen előnyösebb volt, mint a megállapodás elmaradása. Abban az esetben, ha a fentiekre nem kerül sor, a (D.) Zrt. valószínűleg él a vételi jogával a szerződésben meghatározott 7.400.000.- Ft-os vételáron, abba beszámítja a kölcsönszerződés alapján a felperest az I. r. alperessel egyetemlegesen terhelő 5 millió Ft körüli tartozást, s a felperes úgy veszíti el a közel 20.000.000.- Ft értékű ingatlanát, hogy annak vételárából csak kb. 2,4 millió Ft-hoz jut hozzá. Miután azonban a II. r. alperes a banki tartozást kiegyenlítette, így a felperesi ingatlant terhelő vételi jog az ingatlan-nyilvántartásból törölhetővé vált, amelynek következtében a felperesnek lehetősége nyílt az ingatlan szabad forgalomban történő eladására. A peradatok szerint a felperes az ingatlant 16.000.000.- Ft-ért értékesítette, így a II. r. alperes felé fennálló 11.772.036.- Ft összegű tartozás teljesítését követően 4.000.000.-Ft-ot meghaladó összegű készpénze maradt, azaz kb.1,8 millió Ft-tal több, mintha a II. r. alperessel nem köt megállapodást, és a bank él a vételi jogával. Kétségtelen, hogy a fenti jogi megoldás a II. r. alperes számára is előnyös volt, ez azonban a támadott megállapodásokat nem teszi jóerkölcsbe ütközővé. A II.r. alperest nyilvánvalóan az motiválta a szerződés megkötésére, hogy ez által hozzájuthatott az I. r. alperessel szemben fennálló, megtérülését illetően ugyancsak bizonytalan követeléshez, az azonban nem volt elvárható tőle, hogy a felperes és az I. r. alperes bankkal szemben fennálló tartozását minden ellentételezés nélkül vállalja át. Az egymásra épülő jogügyletek azok végeredményét tekintve mindkét fél számára előnyösek voltak, így nem ellentétesek a jóhiszemű joggyakorlás követelményével, az általános társadalmi megítélés szerint tisztességtelennek és jóerkölcsbe ütközőnek nem tekinthetők.

A felperes maga sem vitatta, hogy a tévedésre, megtévesztésre, illetve a szolgáltatás-ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási joga kapcsán a keresetindítási határidőt elmulasztotta, így helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, miszerint elkésett a fenti jogcímen az igényérvényesítéssel. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel kiemeli az ítéletábra, hogy a szerződés megtámadására nyitva álló határidő a Ptk. 326. § (1) bekezdése

értelmében a tévedés, megtévesztés felismerésétől, a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága esetén pedig a sérelmet szenvedő fél teljesítésétől számított egy év. Ez az egyéves határidő elévülési jellegű, így arra megfelelően irányadók az elévülés nyugvásának és félbeszakadásának szabályai (Ptk. 236. § (3) bekezdés). Az elévülés félbeszakadását eredményező - a Ptk. 327. § (1) bekezdésében taxatíve meghatározott - körülményt azonban a felperes maga sem jelölt meg, az általa hivatkozott jogi ismeretek

hiánya pedig nem tekinthető az igényérvényesítést akadályozó menthető oknak, így az nem járhat az elévülési idő Ptk. 326. § (2) bekezdésében szabályozott nyugvásával sem.

A felperes által alkalmazni kért általános 5 éves elévülési határidő a Ptk. 324. § (1) bekezdése értelmében csak akkor irányadó, ha jogszabály másként nem rendelkezik. A szerződés megtámadására, majd a megtámadás közlésének eredménytelensége esetén a bíróság előtti igényérvényesítésre azonban a fentebb már írtak szerint a Ptk. 236. § (1) bekezdése speciális határidőt tartalmaz, így arra az általános 5 éves elévülési határidő nem alkalmazható.

Minderre tekintettel csupán megjegyzi az ítéletábra, hogy az adott körülmények között a perbeli szerződések a felperes érdekeit is szolgálták, s a rendelkezésre álló peradatok nem támasztják alá, hogy a II. r. alperes a szerződéskötés során bármely - a felperes szerződéskötési szándékát befolyásoló - lényeges körülmény tekintetében megtévesztette volna a felperest.

Az elkészttségétől függetlenül ugyancsak alaptalanul támadta a felperes a perbeli szerződések szolgálatát és ellenszolgálatát feltűnő aránytalansága címén. Egyrészt tény ugyanis, hogy a II. r. alperes vételi jogát nem gyakorolta, így nincs jelentősége annak, hogy a vételi jogot alapító szerződésben megjelölt vételár lényegesen alatta maradt az ingatlan valós forgalmi értékének. Másrészt a tartozásátvállalás a kötelelem kötelezett pozíciójában eredményez alanyváltozást, a tartozásátvállalásra irányuló szerződés alanyai a régi és az új kötelezett, azaz a jogosult a szerződés megkötésében nem vesz részt. Ebből következően a felperes a közte és az I. r. alperes között létrejött tartozásátvállalásra irányuló szerződés alapján a II. r. alperesnek szolgálatát nem nyújtott, így a felperes és a II. r. alperes egymás közötti viszonylatában a szolgálatát és ellenszolgálatát aránytalansága fel sem merülhet, az I. r. alperest pedig az elsőfokú bíróság bírósági meghagyással kötelezte a felperes által átvállalt tartozás megfizetésére.

A fentiek szerint a felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, a pernyertes II. r. alperesnek azonban a másodfokú eljárás során igazolható költsége nem merült fel, ezért az ítéletábra e tekintetben a döntéshozatalt mellőzte.

A felperes az eljárás során teljes személyes költségmentességben részesült, ezért pervesztességére tekintettel a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Szeged, 2012. január 18.

Dr. Szeghő Katalin sk. Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke előadó bíró

Dr. Kasza Ferenc sk.
táblabíró