

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.III.30.239/2016/4. szám

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Cserpák Judit ügyvéd által képviselt **felperes neve Kft. felperes székhelye** szám alatti székhelyű **felperes** által a Dr. Nagy János ügyvéd által képviselt **alperes neve** alperes címeszám alatti székhelyű **alperes** ellen szerződés érvénytelensége iránti perében a Kecskeméti Törvényszék 2016. május 02. napján kelt 7.G.20.740/2014/83. sorszámu ítélete ellen az alperes által 87. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **megváltoztatja** és a felperes és az alperes között a **ingatlan helyrajzi száma** hrsz. alatti, kivett gazdasági épület, udvar és árok megjelölésű, **ingatlan címe** szám alatti ingatlanra létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének okát - a vételár feltűnő értékaránytalanságát – kiküszöböli azzal, hogy a vételárat 450.000.000,- (Négyszázötvenmillió) forintban határozza meg és ezzel a szerződést érvényessé nyilvánítja.

Kötelezi alperest 15 nap alatt fizessen meg felperesnek 146.212.835,- (Egyszáznegyvenhatmillió-kettőszáztizenkettőezer-nyolcszázharmincöt) forintot.

Mellőzi a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Földhivatalának az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó megkeresését.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi alperest 15 nap alatt fizessen meg felperesnek 1.500.000,- (Egymillió-ötszázezer) forint másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S:

Az ítéltábla az alábbi tényállást állapította meg.

A felperes tulajdonában állt a **ingatlan helyrajzi száma** hrsz-ú „kivett gazdasági épület, udvar, árok” megnevezésű, a természetben **ingatlan címe** szám alatt található ipari és kereskedelmi funkciójú ingatlan (továbbiakban: ingatlan). A felperes az ingatlant bérbeadás útján hasznosította. Többek között itt végezte gyártási, raktározási, forgalmazási tevékenységét a **X... Zrt.** (továbbiakban: Zrt.), amelynek tulajdonosi köre és vezető tisztségviselője a felperesi gazdasági társaságéval azonos.

Mindkét gazdasági társaságot illetően az alperes látta el a számlavezetési és hitelezési feladatokat. A peres felek, valamint az alperes és a Zrt. között az alábbi szerződések jöttek létre:

- 2012. március 1. napján az 5/8-2/15/12. hitelszámú folyószámla hitelszerződés alapján alperes 50.000.000,- forint összegű hitelkeretet biztosított a Zrt. részére. A szerződés biztosítékeként - egyebek mellett - a felperes 50.000.000,- forint keretösszegű keretbiztosítéki jelzálogjogot és vételi jogot engedett az ingatlanon. A szerződés 2012. június 24., 2013. február 28., 2013. április 15., 2013. július 8. napján módosításra került. A legutolsó módosítás alapján az alperes a hitelkeretet 2013. szeptember 30. napjáig terjedő határozott idejű rendelkezésre tartási időszakra

bocsátotta a Zrt. rendelkezésére.

- 2012. március 1. napján 14/8-2-615/12. hitelszám alatt 15.000.000,- forint összegű rulírozó hitelszerződést kötött a Zrt. és az alperes. A kölcsön biztosítására - egyebek mellett - 500.000.000,- forint összegű keretbiztosítéki és vételi jog került bejegyzésre az ingatlanra. A szerződés 2012. július 24., 2013. február 28., 2013. április 15. és 2013. június 8. napján módosításra került. A legutolsó módosítás során az alperes a Zrt. részére 2013. szeptember 30. napjáig terjedő határozott idejű rendelkezésre tartási időszakra bocsátotta a Zrt. rendelkezésére a rulírozó hitelkeretet.
- 2012. július 24. napján az alperes 73/8-2/15/12. hitelszámú szerződéssel 50.000.000,- forint összegű forgóeszköz hitelt biztosított a Zrt. részére. A szerződés biztosítására - egyebek mellett - 50.000.000,- forint összegű keretbiztosítéki jelzálogjog és vételi jog került bejegyzésre az ingatlanra. A szerződés 2013. április 19. és 2013. június 8. napján módosításra került. A legutolsó módosítás szerint az első részlet 2013. szeptember 30. napján 1.388.889,- forint összeg vált esedékessé, míg az utolsó törlesztőrészlet 2022. június 15. napján esedékes.
- 2013. június 11. napján az alperes és a Zrt. 51/8-2/10/13. szám alatt szerződést kötött 30.000.000,- forint bankgarancia biztosítására, melynek érvényessége 2013. augusztus 8. napjától a kibocsátási feltételek teljesítését követően 2013. október 7. napjáig volt érvényes. A szerződés biztosítékként - egyebek mellett - 50.000.000,- forint összegű keretbiztosítéki jelzálogjog és vételi jog került az ingatlanra bejegyzésre.
- 2012. március 1. napján kötött 6/8-2/15/12. számú hitelszerződés szerint az alperes 759.243,79 euró összegben hitelkiváltásra irányuló kölcsönt nyújtott a Zrt. részére, melyre biztosítékként 500.000.000,- forint összegű keretbiztosítéki és vételi jog került bejegyzésre az ingatlanra. A szerződés 2013. április 19., 2013. július 8. és 2013. december 31. napján módosításra került.
- 2013. május 3. napján a 40/8-2/15/12. számú hitelszerződés alapján az alperes 75.000.000,- forint hitelkeretet biztosított a Zrt. részére szállítói tartozások rendezésére. A szerződés biztosítékként 500.000.000,- forint biztosítéki jelzálogjog és vételi jog került bejegyzésre az ingatlanra. A szerződés 2012. július 24., 2013. április 15., 2013. július 8. és 2013. december 31. napján módosításra került. 2013. július 8-i módosítás szerint a hitelszerződés utolsó részlete 2013. szeptember 30. napján 60.000.000,- forint, míg a 2013. december 31-i módosításban a felek azt rögzítették, hogy a hitel fennálló tőke egyenlege a módosítás időpontjában 60.000.000,- forint, a hitel végső lejáratára 2022. szeptember 30. napja.
- 2012. március 1. napján a 7/8-2/15/12. számú hitelszerződés alapján az alperes 522.847,63 euró hitelkeretet biztosított a felperes részére, melynek biztosítékként 50.000.000,- forint összegű keretbiztosítéki jelzálogjog és vételi jog került az ingatlanra bejegyzésre.

A felperes a Zrt. szerződéseinek teljesítéséért készfizető kezességet vállalt. A felek az opciós szerződésben a vételárat - ingatlan szakértői becslés útján - 495.200.000,- forint 70%-ában, azaz 346.640.000,- forintban határozták meg.

A fizetési nehézségekkel küzdő Zrt.-hez 2012. március 1. napjával az alperes által bankbiztos került kirendelésre. A Zrt. jövedéki engedélyhez kötött tevékenységet folytatott, adóraktári engedélye 2013. október 8. napjáig volt hatályos, ezért 2013. július 10. napján kelt levelében kezdeményezte a szükséges bankgarancia megújítását az alperesnél, aki a minden feltételre kiterjedő megfelelő bankgaranciát 2013. szeptember 26. napján adta ki szeptember 12-i dátummal.

A NAV VP illetékes főigazgatósága 2013. szeptember 6. napján a Zrt. jövedéki engedélyét bevonta, a gyártást, pálínkfőzést, palackozást engedély hiányában megtiltotta azzal az indokkal, hogy a Zrt. nem tett eleget biztosítékadási kötelezettségének. A Zrt. jövedéki engedélyének visszavonásától alperes 2016. szeptember 26. napjáig nem értesült. Ekkor adta ki a Zrt. részére a kijavított bankgaranciát. Ezt követően 2016. szeptember 30. napján készítette el az alperes a Zrt. hitel előterjesztését. Ebben megvizsgálta a megalapozott döntéshez szükséges információkat és ahhoz

kapcsolódó lehetőségeit. Ezek közül elsőként a hitel-ingatlan cserét jelölte meg konszenzus esetén. Az okirat rögzítette, hogy az ingatlan értéke a legutóbbi értékbecslés szerint 435.000.000,- forint, hitelbiztosítéki értéke 304.500.000,- forint. A Zrt. bérleti díjat fizetne a csere folytán az alperes tulajdonába kerülő ingatlan után. Egyéb lehetőségként említette az előterjesztés a vételi jog gyakorlását, amennyiben a hitel-ingatlan csere konszenzus hiányában nem jön létre, harmadikként pedig a felszámolási eljárás megindítását jelölte meg. Az előterjesztés 5. pontja azt is rögzítette, hogy a Zrt. kamatfizetési kötelezettségeit teljesíti, elmaradása nincs, fennálló szerződéseinek tőketörlesztése többször halasztásra került.

Az alperes Cenzúra Bizottsága 2013. október 02. napján a hitel-ingatlan cserére vonatkozó megállapodást elfogadta, és engedélyezte, az ügyletet jóváhagyta.

A Zrt. tevékenységét 2013. szeptember 6. napjától teljes körűen nem folytathatta, majd azt 2013. október 6. napjától megszüntette. A Zrt. felszámolásának kezdő napja 2014. március 12.

Az alperes és felperes által 2013. október 4. napján, az alperes kecskeméti fiókjában szerződéscsomag került aláírásra, egyebek között a „Megállapodás hitel-ingatlan cseréről” elnevezésű szerződés (továbbiakban: szerződés). A peres felek a szerződés I/2. pontjában rögzítették, hogy a közöttük 522.847,63 euró összeg a 2012. március 1. napján létrejött hitelszerződés alapján a felperest tőketartozás és járulékai terhelik, melyből fennálló tartozásának összege, figyelemmel annak alperes általi felmondására, a szerződés aláírásának napján 434.088,82 euró tőke, és 2.045,21 euró kamat.

A szerződés I/3. pontjában rögzítették a Zrt. és az alperes között létrejött kölcsönszerződésekből fennálló tartozások összegét is az alábbiak szerint:

- A 2012. március 1. napján létrejött 50.000.000,- forint összegű folyószámlahitelből a Zrt-t 50.000.000,- forint összegű lejárt tőketartozás, és 40.000,- forint összegű járulékok terhelték,
- a 2012. március 1. napján kötött 15.000.000,- forint összegű rulírozó hitelszerződésből 15.000.000,- forint összegű lejárt tőketartozás és 12.700,- forint járulékai terhelték,
- a 2012. március 1. napján kötött 759.243,79 euró összegű hitelszerződésből a szerződés aláírásának napján a Zrt-t 758.501,45 euró összegű tőketartozás terhelte, amelyből a szerződés aláírásának napján a lejárt tőketartozás 79.177,66 euró és 2.967,51 euró kamattartozás,
- a 2012. május 3-án kötött 75.000.000,- forint összegű hitelszerződésből a Zrt-t 61.000.000,- forint tőketartozás terhelte, a szerződés aláírásának napján nyilvántartott lejárt tőketartozása 1.000.000,- forint, míg lejárt kamattartozása 824.864,- forint volt,
- a 2012. július 24. napján kötött 50.000.000,- forint összegű hitelszerződésből, figyelemmel annak alperes általi felmondására, a szerződés aláírásának napján 50.000.000,- forint összegű lejárt tőketartozás, és 244.164,- forint járulékai terhelték,
- és a 2013. június 11. napján kötött bankgarancia-szerződés alapján a szerződés napján történő lehívására tekintettel 30.000.000,- forint összegű lejárt tőketartozás terheli. Rögzítették, hogy ezen tartozásokért a felperest készfizető kezessége fennáll, és a felsorolt kötelezettségekből fennálló lejárt tartozások összege 146.000.000,- forint tőke, és 1.121.128,- forint összegű járulék, továbbá 79.177,66 euró összegű tőke, és 2.967,51 euró kamat. Az e pontban felsorolt kötelezettségekből eredő teljes tartozás összege, amelyért a felperes készfizető kezesként felel, mindösszesen 437.298.565,- forint.

E szerint az alperes, mint hitelező a felperes tulajdonát képező ingatlant adásvétel jogcímén megszerezte ((II/1. pont). Az átruházás ellenértéke a felperes, mint adós és mint a Zrt. készfizető keze alperessel szemben fennálló mindösszesen 303.787.165,- forint összegű hiteltartozása, melyet a tulajdonjog átruházásának időpontjában a peres felek kiegyenlítettnek tekintettek (II/2. pont). A szerződés II/6. pontjában rögzítették, hogy megállapodásukhoz a 2013. évi CXXXV. tv. rendelkezései szerint a Szövetkezeti Hitelintézetek Integrációs Szervezetének (továbbiakban:

SZHISZ) hozzájárulása szükséges, melynek megszerzése iránti eljárás folyamatban van. Azt is rögzítették, amennyiben az SZHISZ a hozzájárulását megtagadja, az a szerződés hatályát, annak megkötésére visszamenőleges hatállyal felbontja és az eredeti állapot áll helyre.

Az iktatószámú 2013. október 11. napján hozott döntésével a hitel-ingatlan csereére vonatkozó ügyletet jóváhagyta. Megjegyezte, hogy az SZHISZIG jóváhagyta a KEB feltételeit, amely szerint a hitel-ingatlan csere ügyletet támogatja a konszenzus esetén azzal a feltétellel, hogy a jelenlegi keretbiztosítéki jelzálogjog helyett az egyes vagyontárgyakra tételesen, egyenként jelzálogjog kerüljön bejegyzésre az ingóságokra a MOKK-nál, gépjárművekre ezen felül a gépjárműtörzskönyvek letétbe helyezése szükséges a takarékszövetkezetnél. Kérte megvizsgálni a készletek értékesítéséből befolyó árbevétel engedményezésének lehetőségét, továbbá azt, hogy lehetséges-e a faktorcég csere keretében a takarékfaktorház bevonása. A felhatalmazást a szerződéskötéshez 30 napra adta.

2013. október 16. napján a **pénztézet neve** Zrt.457/TEVB/2013. számú határozatával tájékoztatta az alperest arról, hogy a Zrt. hitel-ingatlan csere ügyében döntést hozott, és kérte a takarékszövetkezetet, hogy a KEB, illetve az SZHISZ döntésének megfelelően járjon el.

Az alperes a hitelingatlan csereszerződés aláírását követően azt az illetékes földhivatalhoz benyújtotta, és az ingatlanra az alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése megtörtént.

Az alperes, mint bérbeadó és a Zrt., mint bérlő az ingatlanra 2013. október 14. napján határozatlan időre bérleti szerződést kötöttek.

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy a 2013. október 4. napján kelt megállapodás hitel-ingatlan cseréről elnevezésű szerződés nem jött létre, ha létrejött, érvénytelen, ezért a bíróság az eredeti állapotot állítsa helyre akként, kötelezze alperest, hogy a szerződéskötés időpontjára vonatkozóan ellenőrizhető elszámolást adjon a szerződésben megjelölt és annak alapjául hivatkozott tartozások kimutatásáról és elszámolásáról, majd ennek eredményeként a felek közötti kölcsönszerződést állítsa helyre, és az ingatlan tulajdonjogát jegyezze vissza felperesre, az alperes javára pedig a jelzálogjogot és az opciós jogot jegyezze vissza.

Arra hivatkozott, hogy a szerződés semmis, mert nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik, uzsorás, valamint ügyvezetőjét jogellenes fenyegetéssel kényszerítették annak aláírására úgy, hogy alperes tisztában volt a két társaság szorult helyzetével, lehetséges reális gazdasági ellehetetlenülésével és a lényeges következményeket az alperes okozta felróható mulasztásával, továbbá a szerződésben megjelölt szolgáltatás, ellenszolgáltatás feltűnően értékaránytalan.

Fentiek indokaként előadta, hogy a szerződés 2. pontjával ellentétben euró hitele felmondásra nem került, nem volt késedelemben hitele törlesztésével, mivel a részletet az alperes egy elkülönített számlára befolyt bérleti díjból levonta. A szerződés 3. pontja sem valós, mert a Zrt. e pontban megjelölt hitelei felmondásra nem kerültek, ennek igazolására csatolta az alperes 2013. október 23. napján kelt fizetési felhívásait, melyek késedelmes teljesítés esetére a kölcsönszerződések azonnali hatályú felmondását helyezték kilátásba. A szerződés azt a célt szolgálta, hogy az alperes az esetleges felszámolási, végrehajtási eljárásokat megelőzően hozzájusson a mintegy 500-550.000.000,- forint értékű ingatlanhoz, annak töredékért. Arra is hivatkozott, hogy ügyvezetőjét pszichikai kényszerrel, jogellenes fenyegetéssel bírták a szerződés aláírására azzal, hogy közölték vele, amennyiben a szerződést nem írja alá, minden hitelszerződését azonnali hatállyal felmondják és minden biztosítékot (opció, kezesség, stb.) érvényesítenek minden kötelezett ellen. A szerződésben közölt hiteltartozások elszámolására ellenőrizhető kimutatást nem adtak át részére. Ügyvezetője ugyanakkor bízott abban, hogy az adóraktár engedélyt ismételten meg fogja kapni és az év végéig a Zrt. 450.000.000,- forintos rendelésállománnyal rendelkezett, amely reális esélyt

biztosított kötelezettségei teljesítésére. Ezért írta alá a szerződést, amelynek II/2. pontja alapján az alperes 303.787.165,- forint összegben részben az ő, részben a Zrt. lejárt, állított hiteltartozása fejében, annak beszámításával szerezte meg az ingatlant. Nem állt szándékában az ingatlan tulajdonjogát átruházni, mert azzal elvonta volna a lehetőségét annak, hogy az erre a célra kialakított telephelyen a Zrt. tevékenységét tovább végezze, ha ismét engedélyt kap. Ezzel is tisztában volt alperes, ezért a szerződéskötéssel egyidejűleg már a saját nevében kötött bérleti szerződést a Zrt-vel. Alperes azt is tudta, hogy az ingatlan valós forgalmi értéke nem a szerződésben megjelölt vételár, mert azt saját ingatlan értékbecslője 2011. augusztusában 495.200.000,- forintban határozta meg. Jóérkölsbe azért ütközik a szerződés, mert az alperes saját felróható mulasztása idézte elő a Zrt. gazdasági ellehetetlenülésének a veszélyét. Nem adott elszámolást az általa állított lejárt tartozásokról, nem adott át iratot a hitelszerződések felmondásáról, és nem adott tájékoztatást arról sem, hogy mi alapján határozták meg az ingatlan vételárát. Alperes maga is tisztában volt azzal, hogy saját felróható magatartása okozta a felperes és a Zrt. nehéz gazdasági helyzetét, mert okszerű indok nélkül saját üzletszabályzata sérelmével késedelmesen adta ki a Zrt. részére az adóraktár engedélyhez szükséges bankgaranciát, holott tudta, annak következményeként az engedély visszavonására kerül sor. Ez a magatartás nemcsak az üzleti tisztesség követelményeit, a tisztességes piaci magatartás normáit, de a Ptk. 4. § (1) és (4), valamint 5. § (1) és (2) bekezdés tételes rendelkezéseit is sérti.

A szerződés semmisségének megállapítását annak uzsorás jellege miatt is kérte. Arra hivatkozott, hogy a vele gazdasági érdekközösségben működő Zrt. szorult gazdasági helyzetét ismerve az alperes diktátumszerűen foglalta előre írásba a szerződést, melyben töredékáron szerezte meg az ingatlant. Kérte annak vizsgálatát is, hogy a szerződés a felek között létrejött-e, volt-e a feleknek szerződési akarata és azt, a bíróság ezt követően döntsön a semmisségi, majd megtámadási okokról. Megtámadási okként hivatkozott a Ptk. 201. § (2) bekezdésében írt feltűnő értékaránytalanságra is, figyelemmel arra, hogy az alperes értékbecslője az ingatlant 495.200.000,- forintra értékelte 2011-ben, és ahhoz képest a szerződésben meghatározott beszámítással megfizetett 303.000.000,- forintos vételár feltűnően aránytalan, annak következményeként az eredeti állapot helyreállítását kérte. Keresetkiegészítésében a Ptk. 215. § (1) bekezdésében meghatározott feltétel hiányában a (3) bekezdésben rögzített érvénytelenség jogkövetkezményeinek megállapítását kérte, mert a 2013. október 4. napján megkötött szerződés 6. pontja szerint annak létrejöttéhez az SZHISZ hozzájárulása szükséges, és alperes nem bizonyította, hogy beszerezte ezt a hozzájárulást. Ezért ez a feltétel nem teljesült, emiatt a szerződés felbontódott és az eredeti állapot helyreállítása szükséges.

Az alperes érdemi ellenkérelmében elsődlegesen a Pp. 157. § a.) pontja alapján a per megszüntetését kérte. Arra hivatkozott, hogy az eredeti állapot helyreállítása nemcsak a peres feleket érintené, hanem a Zrt-t is, akiért felperesnek készfizető kezesként kellett helytállnia. Ezért a kényszerű pertárság okán a Zrt-nek is perben kell állnia. Megjegyezte azt is, hogy a felperes készfizető kezesként történő teljesítése erejéig hitelezői igény bejelentéssel élt a Zrt. felszámolási eljárásában, ami a szerződés érvényességének elismerése, mert annak alapján kívánja követelését érvényesíteni. Másodlagosan a kereset elutasítását kérte. A felperes törvényes képviselőjének indokolatlan késlekedése és hanyag eljárása miatt következett be a bankgarancia kései kiadása, megállapítható, hogy az alperes döntésével és annak meghozatalával nem késlekedett.

Közös megegyezéssel ezért választották a hitel-ingatlan cserét megoldásként, hogy elkerüljék a felperes és a Zrt. teljes fizetéseképtelenségét, ezért nem opciós jogával élve szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát. Ez azért jelentős, mert az opciós jog gyakorlása esetén valamennyi követelés lejárt volna, az a felperes és a Zrt. fizetéseképtelenségét eredményezte volna. A hitel-ingatlan csereügylettel lehetőséget adott felperesnek és a Zrt-nek likviditási gondjaik helyreállítására. Hivatkozott arra is, amennyiben a bankgaranciára vonatkozó engedélyező döntés a hitelesítési szabállyal ellentétesen 2013. augusztus 7. napjáig megszületik, akkor sem kapott volna engedélyt

a Zrt., mert a NAV-val szemben lejárt tartozása állt fenn. Ezt támasztja alá a NAV „nullás” igazolásának 2013. augusztus 26-i kibocsátása. Nem volt gazdasági célja a Zrt. vagy a felperes hiteleinek bedöntése sem, mert a felszámolási eljárásban követeléseinek csak töredéke térült volna meg. A jogi képviselőt ellátó ügyvédi irodával felperesi ügyvezető folyamatosan egyeztetett, ezért a szerződés aláírásakor már ismerte a szerződés csomagt.

A szerződés nem ütközik a jóerkölcsbe sem, mert azzal a hitelek átütemezésre kerültek, fizetési haladékokat engedett a további teljesítésre, a felperes és a Zrt. ezzel a felszámolási helyzettől megmenekült, a Zrt. bérleti jogviszonyban maradhatott a szerződést követően az ingatlanban.

A szerződés uzsorás jellege sem állapítható meg, mert a felperes ügyvezetője a bankgarancia kérelmet visszatartva nyújtotta be, ezért felperesi oldalról állapítható meg jóhiszeműségének kihasználása.

A Zrt. lejárt tartozásai alapján állapították meg az ingatlan vételárát, mely ellen a felperes törvényes képviselője nem tiltakozott, és az elszámolást sem vitatta.

A jogellenes fenyegetés sem valósult meg, mert az okiratszerkesztés során közreműködtek és kölcsönösen együttműködtek a felek, a szerződés kifejezetten előnyös helyzetbe hozta a felszámolási helyzet előtt álló Zrt-t.

A feltűnő értékaránytalanság körében azt adta elő, hogy kölcsönösen alkudták ki a vételárát, amely teljesen függetlenül is alakulhat, és alakult az opciós vételártól. Hangsúlyozta, a feltűnő értékaránytalanságot felperes nem bizonyította.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a 2013. október 4. napján kötött megállapodás hitel-ingatlan cseréről megnevezésű szerződés érvénytelen, és elrendelte a szerződéskötést megelőző eredeti állapot helyreállítását. Ennek körében megkereste az illetékes földhivatalt, hogy az ingatlanra a felperes tulajdonjogát 1/1 arányban eredeti állapot helyreállítása jogcímén jegyezze vissza, az alperes javára pedig 303.787.165,- forint jelzálogjogot jegyezzen be, az ingatlan tulajdonjogának átruházás ellenértékeként fennálló hiteltartozás jogcímén a bejegyzett terhek változatlanul hagyása, és az alperes tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.

Elsőként azt vizsgálta, hogy a peres felek között a szerződés létrejött-e. E körben utalt a hitel-ingatlan csereszerződés 6. pontjában rögzítettekre, és megállapította, hogy az megfelelt a 2013. évi CXXXV. tv., valamint a Ptk. rendelkezéseinek. Az SZHISZ a hozzájárulást feltételhez kötötte, melyet alperes nem teljesített, így azzal a Ptk. 4. § (4) bekezdése szerinti kötelezettségét megszegte, ezért jogot nem érvényesíthet, nem hivatkozhat arra, hogy a hozzájárulást feltétel nélkül megkapta. A hozzájárulás feltételeinek nem teljesítése miatt függő jogi helyzet állt elő, mert az SZHISZ által megjelölt 30 napos időn belül alperesnek meg kellett volna kötnie a hozzájárulás alapjául szolgáló szerződéseket, amely alapján támogatta volna a KEB a hitel-ingatlan csereszerződést. A Ptk. 215. § (1) bekezdéséből és a perbeli szerződésből következik, amennyiben a szerződés megkötéséhez a harmadik személy nem járul hozzá, akkor a szerződést nem lehet megkötni, a szerződés nem jön létre. A létre nem jött szerződés se nem hatálytalan, se nem érvénytelen, hanem a 215. § (3) bekezdés szerint az érvénytelenségre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A szerződés teljesedésbe ment annak ellenére, hogy a hozzájárulás feltételeinek hiánya miatt a hozzájárulást nem lehet megadottnak tekinteni. Ha a szerződés nem jött létre, érvénytelenségről nem lehet szó, azonban annak következményeit kell alkalmazni, ezért Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján a teljesítés előtt fennálló helyzetet kell visszaállítani.

A szerződés 6. pontja ehhez képest, bár eltérő konstrukcióval, de jogkövetkezményével azonos módon szabályozta a jóváhagyás hiányát, lényegében bontó feltételnek minősítve azt, és a felekre róva azon kötelezettséget, hogy az eredeti állapot visszaállításáról rendelkezzenek. A feltételek teljesítésére nyitva álló határidő eredménytelenül telt el, ezért a szerződés ex tunc hatállyal felbontódott, lényegében nem jött létre. Az eredeti állapot helyreállításától alperes elzárkózott, ezért a Ptk. 237. § (1) bekezdés szerinti jogkövetkezmények alkalmazásának volt helye.

Ezt követően szükségesnek tartotta a felperes által hivatkozott semmisségi okok vizsgálatát is. A bizonyítási eljárás adataiból megállapította, alperes tisztában volt azzal, hogy a fizetési nehézséggel küzdő Zrt. tevékenysége adóraktári engedélyhez kötött, melyet legkésőbb 2013. augusztus 9. napjáig meg kellett újítani ahhoz, hogy 2013. október 9-től tevékenységét folytathassa. A jóerkölcsbe ütközést megállapította a szerződés megkötésére irányuló alperesi magatartás miatt. Nem fogadta el alperes hivatkozását arra, hogy a bankgarancia késedelmes kiadása a Zrt. törvényes képviselőjének késlekedésére vezethető vissza. Az alperesi általános hitelezési szabályzata szerinti tartós hitelkapcsolat fennállt, a bankgarancia hitelszerződés megkötésére 2013. július 11. napján sor került, ezért tisztában volt alperes garancianyújtási kötelezettségével. A hitelezési szabályzatában foglaltakkal ellentétben átvette az általa hiányosnak minősített kérelmet, és augusztus 14-i levelében arra hivatkozott, hogy az augusztus 23-ig elbírálásra kerül, melyre nem került sor. A perben nem nyert bizonyítást, hogy a Zrt. dátumozta-e vissza a kérelmét július 10-re, vagy a kérelmező késlekedett annak benyújtásával. Azonban tény, hogy alperes együttműködési kötelezettségét a 2013. július 11-i időponthoz képest is megszegte, amikor nem tájékoztatta arról a Zrt-t, hogy az integrációs átszervezés miatt hosszabb időt vesz igénybe a bankgarancia elbírálása. Úgy vette át a kérelmet, hogy sem akkor, sem a későbbiekben nem rögzítette, hogy visszadátumozásra került sor. Leveleiben a 2013. július 10-i keltezésű beadványra hivatkozott, majd az általa vállalt augusztus 23-i határidőhöz képest a bankgarancia késedelem és adminisztrációs tévedés folytán szeptember 26-án került kiadásra, amikor a Zrt. jövedéki engedélye már visszavonásra került. Hangsúlyozta, a jóerkölcsbe ütközés során nem a szerződő fél érdeksérelmét, hanem a jogügylet egészét kell vizsgálni abból a szempontból, hogy a közérkölcssel, a társadalmi közfelfogással szemben áll-e, és ez a szembenállás nyilvánvaló-e (BDT 2015.3411.). A bankgarancia kiadáshoz való alperesi hozzáállás önmagában nem ütközik jogszabályba, de célja és tartalma a tárgyánál fogva ellentétes az általános erkölcsi normákkal, mert a késlekedés, mulasztás lényegesen közrejátszott abban, hogy az adóraktár engedély határidőn belül ne kerülhessen kiadásra, és a Zrt. gazdasági helyzete kritikussá váljon.

A szerződés uzsorás jellegének vizsgálata körében hangsúlyozta, hogy a lefolytatott bizonyítás adataiból megállapíthatóan ismert volt a Zrt. likviditási nehézsége, melyre tekintettel került kirendelésre az alperes részéről pénzügyi biztos. Ezért került sor a hitelszerződések prolongálására, végezte a Zrt. hitelezését alperes, melynek biztosítékát a felperes, továbbá a Zrt. és a felperes tulajdonosának személyes kötelezettségvállalása biztosította. A tanúvallomásokból megállapította, hogy az alperes jogi képviselői és a felperes törvényes képviselője között évek óta fennálló gazdasági kapcsolat mellett megfelelő személyes kapcsolat is kialakult. A Zrt. gazdasági helyzete 2013. nyarára elnehezedett, 2013. augusztus 1. napján felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelmet terjesztettek elő vele szemben. Ebben a helyzetben került volna sor a jövedéki engedély meghosszabbítására és alperes időhúzó magatartásával elősegítette a jóerkölcsbe ütköző szerződés megkötését. Nem fogadta el azt a felperesi állítást, hogy ügyvezetője a szerződéskötés során telefonját nem tudta használni. A csatolt hitelszerződésekből megállapította, hogy a Zrt. hat élő hitelszerződéséből négy 2013. szeptember 30. napjára prolongált, esedékessé tett, súlyos gazdasági terhet jelentve a társaságnak, mellyel önmaga segítség nélkül megküzdeni nem volt képes. A Zrt. törvényes képviselője ebben a helyzetben csak az alperes segítségéhez tudott folyamodni pénzügyi helyzetének stabilitása érdekében. Alperes a Zrt. gazdasági nehézségeit felhasználva a törvényes képviselő gazdasági és személyes tulajdonviszonyát igénybe véve kötötte meg a perbeli szerződést. Alperes a Zrt.-vel egyeztetést nem folytatott a hitel-ingatlan csere megkötéséről, a szerződés aláírásakor a Zrt. törvényes képviselője volt jelen jogi és gazdasági tanácsadás nélkül, ezzel szemben az alperes részéről annak teljes gazdasági és jogi vezérkara. Az alperes részéről történt nyomást igazolja az alperes régió vezetőjének nyilatkozata. Igazoltnak találta, hogy a gazdasági kényszerítés, a gazdasági nyomás alperes részéről megtörtént, aki gazdasági erőfölényével és hitelezési pozíciójával élve olyan helyzetbe hozta a Zrt. képviselőjét, hogy a teljes gazdasági

összeomlás elkerülése végett a szerződést aláírja, melyet már előzetesen elkészített. A kényszerítés nem fizikai kényszerrel, hanem pszichés ráhatással valósult meg. Ennek körében a Zrt. hiteleit felmondták és 171.000.000,- forint összegű jelzálogjog biztosítékaként, valamint a felperes hitelszerződésének felmondásával a tulajdonát képező ingatlan tulajdonjogát készfizető kezességvállalás jogcímén alperes megszerezte úgy, hogy a szerződés megkötésének időpontjában felperesnek nem volt tőketartozása alperessel szemben. A fél szorult helyzete nem elegendő az uzsorás szerződés szubjektív elemének megvalósulásához, szükséges az is, hogy a másik fél ezt kihasználva kösse meg a szerződést, mely perbeli esetben megtörtént. A bankgarancia 2013. szeptember 26-án még kiadásra került, a hitel-ingatlan csere előterjesztésére szeptember 30-án úgy került sor, hogy az ekkor lejárt szerződések felmondásával a Zrt. működése megpecsételődött. Mindez arra utal, hogy e rövid idő nem volt alkalmas arra, hogy a felek a hitel-ingatlan csere és az ezt érintő kötelezettségek feltételeit előzetesen egyeztessék.

Ezt követően vizsgálta a hitel-ingatlan csere értékviszonyait, mely a szerződés szerint 303.787.165,- forint összegű hiteltartozás és a perbeli ingatlan cseréjére vonatkozott. A hiteltartozásból 171.000.000,- a Zrt. kezességvállalása, a különbözet a felperest terhelő kötelezettség. Többszöri felhívás ellenére sem csatolta alperes azt a kimutatást, amely alapján megállapítható lenne, hogy a hiteltartozásból a készfizető kezesség érvényesítése a Zrt. milyen lejárt tartozásából származik, továbbá a különbözetként fennálló összeg a felperes milyen elmaradása, mert e társaságnak lejárt tőketartozása nem volt. A hitelszerződésekből eredő kötelezettség elszámolására nem került sor, annak mértékét a felperes törvényes képviselőivel nem közölték, az a 2013. szeptember 30-i előterjesztéshez csatolásra nem került.

Az ingatlan vételára körében megállapítható, hogy a 2011. augusztus 2. napján készült értébecslés szerint forgalmi értéke 495.200.000,- forint, a perben kirendelt szakértő 2015. november 12-i szakvéleménye alapján pedig 475.000.000,- forint. A szerződés megkötésekor ingatlanforgalmi szakvélemény beszerzésére nem került sor. A perben előterjesztett szakvéleményt az alperes észrevételeire tekintettel is elfogadta. Minden kétséget kizáróan megállapíthatónak ítélte a feltűnő aránytalanságot, mert az alperes által megjelölt ingatlan forgalmi értéke a szerződéskötés időpontjában közel egyharmad részével volt nagyobb, mint az ellenértékeként elszámolt a tulajdonjog átruházásával egy időben kiegyenlítettnek tekintett hitel mértéke.

Az elsőfokú bíróság ítélete elleni fellebbezésében az alperes annak megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és új eljárásra utasítását kérte. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást teljes körűen feltárta, azonban a tényállást iratellenesen állapította meg, és abból téves ténybeli és jogi következtetésekre jutott. Tévesnek ítélte a bankgarancia 2013. szeptember 26-i kiadásának terhére történő értékelését. Hangsúlyozta, hogy az adóraktári engedély meghosszabbítására vonatkozó előírások szerint az engedélyt 60 nappal a lejárat előtt meg kell hosszabbítani, mely jelen esetben azt jelentette, hogy a felperesnek legkésőbb 2013. augusztus 9. napján már rendelkeznie kellett volna az új, 2013. október 9. napjától érvényes adóraktári engedéllyel. Annak megszerzése többek között magában foglalta az új bankgarancia megkötését is, vagyis a kérelem olyan időben történő benyújtását, hogy figyelemmel a hitelezési gyakorlatra, 2013. augusztus 9-ig döntést hozhasson arról. 2013. augusztus 7. napján értesült arról, hogy a Zrt. bankgarancia összegét csökkenteni kell 47.000.000,- forintra, amely annak árbevételéhez volt kötve. 2013. augusztus 5. napján szerzett tudomást a kérelemről akként, hogy a Zrt. ezen a napon érkezett egy kérelem tárgyú levelet városközponti kirendeltségében. Ugyanezen a napon a felperes vezérigazgatóját tájékoztatta a szükséges okiratokról. A Zrt. vezérigazgatója 2013. augusztus 14. napján, tehát a 60 napos határidő lejártát követő 5 nappal csatolta a 2013. július 10. napjára visszadátumozott módosítási kérelmét. Mind a hiteligenylőlap, mind a NAV nullás igazolása 2014. augusztus 27. napján került birtokába, ezért a döntés csak ezt követően születhetett meg. A Központi Cenzúra Bizottság 2013. szeptember 9-én

engedélyezte a bankgarancia kiadását, az SZHISZ 2013. szeptember 12. napján döntött, a bankgarancia ezen a napon kiadásra is került. Mindezeket az elsőfokú eljárásban bizonyította, alátámasztotta, ezért nem a magatartására vezethető vissza az engedély visszavonása.

Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt, hogy a felperes törvényes képviselője érdekeltségi körébe tartozó cégek hitelei jelentős részének teljesítési határideje 2013. szeptember 30. napján lejárt. Ezen a tényen és azon, hogy a cégek nem tudtak 2013. szeptember 30. napján teljesíteni, egyébként az sem változtatott volna, ha az adóraktári engedélyt 2013. október 9. napjától kezdődően újra megkapja. 2013. szeptember közepén szerzett tudomást arról a felperesi törvényes képviselő tájékoztatásából, hogy felperes a szeptember 30-i határidőket nem tudja tartani. A helyzetet a **ügyvédi iroda neve** előtt is feltárták, és a cenzúra bizottsági előterjesztésbe annak okán került a hitel-ingatlan csere megoldási javaslatként, melyet az ügyvédi iroda is jogi lehetőségként felvázolt. Az elsőfokú bíróság nem értékelte kellően, hogy a jogügylet megkötésével a felperesi cégcsoport a közvetlen felszámolás alól menekült, ezzel egyidejűleg bérleti szerződés keretében az ingatlant visszabérelhette, albérlőit megtarthatta, bevétel forrása az ingatlanból eredően nem csökkent. Hangsúlyozta, az elsőfokú eljárásban is közölte, hogy szeptember 30. napján mely hiteleket számította be. Ezt az előadását fellebbezésében is megismételte, és előadta ezek mögött a felperesnek készfizető kezessége állt fenn. Ezen összegek ténylegesen elszámolásra kerültek okirattal, és az MNB által jóváhagyott rendszer által készített kimutatása is igazolta. Felperes a kimutatást vitatta, ellenbizonyítással azonban nem élt, az elsőfokú bíróság ezt is figyelmen kívül hagyta.

Tévesnek ítélte azt a megállapítást is, hogy a bankgarancia szándékosan kései időpontban történő kiadásával okozta a likviditási nehézségeket.

Az elsőfokú eljárásban bizonyította, hogy a szerződés megkötését megelőzően a felek között volt egyeztetés. A felperesi törvényes képviselőt nem hozta kényszerhelyzetbe és nem pszichikai ráhatással vette rá a számára előnytelen megállapodás aláírására.

Az értékebecsléssel kapcsolatban kiemelte, hogy a hitel-ingatlan csere megállapodás gyakorlatilag speciális adásvétel, ahol a vételár beszámítással került rendezésre, a vételár kölcsönös kialakulásával. A vételár nagyjából azonos volt a 2013. év elején készített értékebecslésben meghatározott likvidációs árral is, amellyel számolt. Felperes a közel három éve készült értékebecslésben megállapított érték ellen a perben emelt kifogást. A perben kirendelt szakvéleményre az alperes észrevételt tett, amelyet az elsőfokú bíróság nem fogadott el. A szakvélemény nem alkalmazott összehasonlításokat, nem olyan ingatlanokat hasonlított össze, amelyek nagyjából azonos tulajdonságokkal rendelkeznek (fekvés, felszereltség, stb.), ezért az a forgalmi érték megállapítására alkalmatlan.

Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt is, hogy a felperesnek a szerződéses konstrukcióval addig semmi problémája nem akadt, amíg a Zrt. felszámolás alá nem került.

Megjegyezte, hogy a Zrt-vel szembeni felszámolási eljárás megindítására irányuló kérelem 2013. augusztus 1. napján került előterjesztésre, majd a Fővárosi Törvényszék felhívására nyilatkoznia kellett, hogy azt elismeri-e, illetőleg kér-e haladékot a teljesítésre vagy azt vitatja. A fenti időpont éppen a perbeli időszakot érinti. A felperes törvényes képviselője tehát a megbeszélések időszakában már nyilvánvalóan tudomással bírt a felszámolási kérelemről, a felszámolási helyzetről, melyet így nem az alperes idézett elő. Ezért a felperes tévesztette meg a jogügylet lebonyolítása során, mert nem említette, hogy felszámolási kérelem került a Zrt. ellen előterjesztésre.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

Hangsúlyozta, hogy az alperes fellebbezése az elsőfokú bíróság ítéletének elsődleges indokát, a döntés jogalapját nem támadta. Ezért a szerződés létre nem jöttnek, illetve felbontottnak minősül és az érvénytelenség elsődleges jogkövetkezménye, az eredeti állapot helyreállítása indokolt.

Tény, hogy az elsőfokú bíróság az elsődleges kereseti kérelmének helyt adás mellett vizsgálta a

szerződés érvénytelenségére hivatkozó, egyéb jogcímen előterjesztett másodlagos kereseti kérelmét is. Az alperes fellebbezésében előadottakra tekintettel azonban ennek már nincs relevanciája, mert az elsődleges kereseti kérelem alapjaként hivatkozott elsőfokú ítéleti indokolást nem támadta, ezért az a másodfokú eljárásban már nem is vizsgálható. Az alperes fellebbezése ugyanis kizárólag az elsőfokú ítéletnek a másodlagos, a különböző jogcímen előterjesztett érvénytelenségi okokra vonatkozó indokolási részeit támadta. A fellebbezésben hivatkozott indokok még azok esetleges részbeni, vagy teljes megalapozottságuk esetén sem alkalmasak az elsőfokú ítélet érdemi megváltoztatására, vagy hatályon kívül helyezésre, mely utóbbira konkrét fellebbezési indok előterjesztésére nem került sor. Az elsőfokú bíróság a bankgarancia késedelmes kiadását helyesen értékelte az alperes terhére a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján, az alperes állítása minden okirati bizonyítékkal ellentétes, illetve logikátlan. A 2013. szeptember 30-i határidő figyelmen kívül hagyásával kapcsolatos alperesi fellebbezés is az okirati bizonyítékokkal ellentétes. A likviditási nehézségek kialakulásával kapcsolatos alperesi állítások is iratellenesek. Indokolatlanul sérelmezte alperes azt is, hogy az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a szerződéskötést megelőzően egyeztetés nem volt. Az értékbecsléssel kapcsolatban előadta, hogy az alperes érdekkörében eljárva tanú 1 az ingatlan értékét a legutóbbi becslés szerint 435.000.000,- forintban határozta meg, melyhez képest a hitel-ingatlan csereszerződésben vételárként rögzített összeg 303.787.265,- forint. Ezért nagyságrendileg lényegében egyező a perben beszerezett szakvélemény érték meghatározásával, melyet alperes kifogása alapján a szakértő meghallgatásakor tovább indokolt és meggyőzően fenntartott, az alperes újabb kifogásai fentiek tükrében súlytalanok és alaptalanok. A szakértő megfelelő számú és jellemzői összehasonlító adatot értékelt, ezért az elsőfokú bíróság helyesen fogadta el a szakvéleményt megalapozottnak.

A fellebbezés **nem alapos.**

I.

Elsőként az ítélőtábla a fellebbezés, és fellebbezési ellenkérelmre tekintettel az eljárási kérdések tekintetében döntött. Az alperes fellebbezésében előadta, hogy az elsőfokú bíróság ítélete iratellenes, ezzel lényeges eljárási szabálysértésre utalt, és vitatta az ítélet ténybeli és jogi következtetéseit, azaz az ítélet jogalapját is. Fellebbezésében részletesen az érvénytelenségi okokra vonatkozóan nyilatkozott, de mivel fellebbezése az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására és a kereset elutasítására irányult, ezért az érvénytelenségi okokra részletesen előterjesztett fellebbezésen felül - eltérően a felperes fellebbezési ellenkérelmében foglaltaktól -, az volt megállapítható, hogy a fellebbezés a szerződés létre nem jöttére vonatkozó ítéleti megállapítást is érintette és az alperes fellebbezése alapján az alperesnek az elsőfokú eljárás során előterjesztett nyilatkozatait, és csatolt okiratait is vizsgálni kell.

Az alperes az elsőfokú eljárásban és a fellebbezésében is permegszüntetési kifogást terjesztett elő. A per megszüntetését arra hivatkozással kérte, hogy az eredeti állapot helyreállítása nemcsak a peres feleket érintené, hanem a Zrt-t is, akiért felperes készfizető kezességet vállalt, ezért a kényszerű pertársaság okán a Zrt-nek perben kell állnia, és melynek hiánya indokolja a per megszüntetését.

A Pp. 130. § (1) bekezdés g.) pontja szerint a bíróság a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül elutasítja, ha megállapítható, hogy – egyebek mellett – meghatározott személyek perben állása kötelező, és a felperes e személyt (személyeket) – felhívás ellenére – nem vonta perbe. A Pp. 157. § a.) pontjának rendelkezése szerint pedig a bíróság a pert megszünteti, ha a keresetlevelet már a Pp. 130. § (1) bekezdésének a.)-h.) pontja alapján idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítani.

Perbeli esetben a felperes, mint készfizető kezes, nem a Zrt. kölcsönszerződéseinek érvénytelensége iránt indított pert, hanem a közte és az alperes között 2013. október 04. napján kelt megállapodás létre nem jöttére, valamint érvénytelenségére hivatkozott. Ezen megállapodásban a Zrt. félként nem

vett részt, hanem a felperes, mint adós és mint készfizető kezes kötötte azt. A szerződés létre nem jöttének, érvénytelenségének megállapítása a Zrt-re valóban kihatással lehet ugyan, ha az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítása történne, mert az tartozásának összegét emelné, ugyanis a kezes (a felperes) teljesítése nem lenne elszámolható. Jelen perben azonban a hitelező nem felperesi pozícióban vett részt, nem a kölcsönszerződésből eredő követelés teljesítése iránti per folyt, ezért a Zrt., mint főadós perben állása nem kötelező. Ezért szerződés érvénytelenségének elbírálása, és az esetleges jogkövetkezmények levonása a Zrt. perben állása nélkül is eldönthető volt.

II.

Az alperes fellebbezési előadása szerint az elsőfokú bíróság ítélete iratellenes, vitatta az ítélet ténybeli és jogi következtetéseit, azaz az ítélet jogalapját is. A periratokból – és a fellebbezési tárgyaláson előadottakból – megállapítható, hogy az iratellenesség az elsőfokú bíróságnak a SZIHSZ jóváhagyás igazolása figyelmen kívül hagyására vonatkozott, mely a szerződés létre nem jöttének ítéleti megállapítása körében vizsgálándó. A csatolt iratok szerint (50. számú) az SZIHSZ 2013.10.11. napján újabb határozatot hozott, azonban az elsőfokú ítélet tényállásából és az arra alapított ítéleti indokolásból az a mérlegelési szempontok közül valóban kimaradt. Ez az eljárás szabályainak lényeges megsértését jelenti. Az ítélet hatályon kívül helyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2014. (VI.30.) PK vélemény 1. pontja szerint a lényeges eljárási szabálysértésre alapított hatályon kívül helyezés akkor indokolt, ha az elsőfokú eljárás megismétlése elengedhetetlen. Ennek megállapítása során a feltárt, konkrét szabálysértés jellegét és súlyát, valamint az érdemi döntésre gyakorolt hatását kell figyelembe venni.

Jelen eljárásban azonban az adatok, iratok a kereset érdemi elbírálásához rendelkezésre állnak, ezért az ítélet hatályon kívül helyezése nem volt indokolt, az ítélet tábla a felperes keresetének az SZIHSZ hozzájárulása hiányára alapított jogalapját is vizsgálhatta.

A felperes hivatkozása szerint az SZIHSZ a 2013.10.04. napján kötött megállapodáshoz nem járult hozzá, ezért a 2013. évi CXXXV. tv. 19. § (2) bekezdése, és a felek megállapodása alapján a hitelcsere szerződés nem jött létre.

A 2013. évi CXXXV. tv. 19. § (2) bekezdés a.) pontjának rendelkezése szerint a szövetkezeti hitelintézet 2012.12.31-ig nem vállalhat olyan kötelezettséget, amelyre szavatoló tőkéje a 2012.12.31-i állapot szerint nem nyújt fedezetet, kivéve ha a **pénztézet neve** Zrt. Igazgatósága előre, írásban kifejezett felmentést ad a tilalom alól. A b.) pont szerint a törvény hatályba lépését követő 365 napon belül csak az integrációs szervezet hozzájárulásával jogosult szokásos üzletmenetbe nem tartozó ügyleteket megkötni. Az idézett jogszabályi rendelkezés a jóváhagyás hiányának jogkövetkezményét, azt hogy a szerződés létre nem jött, vagy hatálytalan, nem rendezi.

Az 1959. évi IV. tv. (Ptk.) 215. § (1) bekezdése szerint, ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése, vagy hatósági jóváhagyás szükséges, ennek megtörténteig a szerződés nem jön létre. A (2) bekezdés szerint a beleegyezés, illetőleg a jóváhagyás megtörténteig a szerződés megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal jön létre.

A 2013. évi V. tv. (új Ptk.) 6:118. § (1) bekezdése szerint, ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy, vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.

Az új Ptk. szerint tehát a harmadik személy jóváhagyásának hiánya nem a szerződés létrejöttét, hanem annak hatályosságát érinti. A megállapodás az új Ptk. hatályba lépését megelőzően keletkezett, ezért arra a 2013. évi CLXXVII. tv. (Ptké.) 1. §-a alapján az 1959. évi Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni, mely szabályozás diszpozitív, attól a felek megállapodásukban eltérhetnek.

A peres felek a 2013.10.04. napján kötött szerződés 6. pontjában akként állapodtak meg, hogy „Az

SZHISZ hozzájárulásának megtagadása a jelen megállapodás hatályát, annak megkötésére visszamenő hatállyal felbontja, és az eredeti állapot áll helyre.”.

A felek fenti megállapodása úgy értelmezhető, hogy a Ptk. 215. § (1) bekezdésétől eltérően a harmadik személy jóváhagyásának hiánya nem a szerződés létre nem jöttét, hanem annak hatályba nem lépését eredményezi. Azaz a SZHISZ jóváhagyásának hiánya miatt a szerződés létre nem jöttének jogkövetkezményei nem lennének alkalmazhatók.

Az iratokból megállapíthatóan alperes Cenzúra Bizottsága a szerződéshez 2013.10.02. napján hozzájárulását megadta, és az SZHISZ 2013.10.11. napján az ügyletet jóváhagyta. Az tény ugyan, hogy – a tényállásban írtak szerint – további feltételeket is megjelölt, de ezzel nem a szerződés hatályba lépését tette függővé. A feltételek a meglévő hitelszerződésekhez kapcsolódó biztosítékokra vonatkoztak, így a keretbiztosítéki jelzálogjog helyett egyes vagyontárgyakra jelzálogjog alapítására, valamint az értékesítés árbevételének engedményezésére vonatkozott. Ezek azonban a Zrt-vel kötött megállapodások módosítását igényelték, nem pedig a peres felek közötti szerződéseket érintette.

Így – eltérően az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltaktól – a szerződés a felek között 2013.10.04. napján létrejött, és az SZHISZ jóváhagyása folytán ettől a naptól kezdődően hatályos is, ezért a felperes szerződés létre nem jöttére alapított keresete eredményre nem vezetett.

III.

A felperes eshetőleges keresethalmazatban a szerződés érvénytelenségére hivatkozással is keresetet terjesztett elő, melyet az elsőfokú bíróság másodlagosan vizsgált, ezért az ítélete hatályon kívül helyezése ez okból sem volt indokolt.

A felperes keresetében hivatkozott arra, hogy a szerződés érvénytelen, mert jóerkölcsbe ütközik (Ptk. 200. § (2) bekezdése), uzsorás (Ptk. 202. §), továbbá hivatkozott a Ptk. 210. § (4) bekezdése szerinti kényszerítésre és a Ptk. 201. § (2) bekezdésében írt feltűnő értékaránytalanságra.

Az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárás jogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 6.a. pontja szerint, ha a fél a keresetében semmisségi okra hivatkozik, a bíróságnak elsőként azt kell vizsgálnia. A bíróság csak ennek eredménytelensége esetén térhet át a fél által meghatározott megtámadási okok, vagy egyéb igények megalapozottságának vizsgálatára. A semmisségre alapított érvénytelenségi keresetben a fél által felhozott különböző semmisségi okok sorrendje a bíróságot nem köti. A bíróság először a szerződés létrejöttével vagy a létre nem jöttével kapcsolatban felmerült kérdésekről határoz, illetve elsőként vizsgálhatja a hivatalból észlelt semmisségi ok fennállását. A 6.b. pont szerint pedig a szerződés megtámadása esetén a megtámadási okokat a bíróság a fél kérelméhez kötötten, az ott meghatározott sorrendben vizsgálja. Ha a fél keresetében elsődlegesen az érvényes szerződésből eredő igényeket érvényesíti, és csak másodlagosan hivatkozik a szerződés megtámadására, a bíróság akkor is a kérelmek sorrendjéhez kötötten jár el.

A szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközése és uzsorás jellege semmisségi ok, a kényszerítés és a feltűnő értékaránytalanság pedig megtámadási ok, ezért az elsőfokú bíróság a felperes keresetében megjelölt érvénytelenségi okokat helyes sorrendben vizsgálta.

Az egyes érvénytelenségi okokkal kapcsolatban az ítéletábra álláspontja az alábbi.

A Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmis a szerződés akkor, ha nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik. A jóerkölcs fogalmát, annak tartalmát a törvény nem határozza meg. A jóerkölcs a kialakult értelmezés szerint polgári jogi értelemben a társadalom általános értékítéletét, a magánautonómiának a társadalmi közmegegyezés által meghatározott korlátait, az általános elvárható magatartás zsinórmértékét fejezi ki (EBH 2005/1234., EBH 2003/956.). A bírói gyakorlat szerint 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, szokásokat nyilvánvalóan sérti, és ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek minősíti (BH 2000/260., IH 2009/1/16.). A szerződési szabadság tehát nem korlátlan, a törvény nem fogadja el érvényesnek azokat a szerződéseket, amelyek nyilvánvalóan sértik az általánosan kialakult erkölcsi normákat. A jóerkölcsbe ütközésre alapított kereset esetén a bíróságnak azt kell vizsgálnia, hogy a fenti általános megfogalmazású jogi norma absztrakt tartalmának megfelel-e a konkrét tényállás, azaz a jogügylet tartalma, joghatása vagy az általa elérni kívánt cél miatt megállapítható-e a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközése.

A fentiek alapján az ítéletábrának tehát azt kellett vizsgálnia, hogy a peres felek által kötött 2013.10.04. napján kelt szerződés tartalma, joghatása vagy az általa elérni kívánt cél miatt a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés megállapítható-e.

Az alperes, mint hitelező és a felperes, valamint a Zrt., mint adósok között gazdasági kapcsolat, kölcsönszerződések és bankgarancia-szerződések álltak fenn. A Zrt. lejárási bankgarancia-szerződése miatt új bankgarancia-szerződést kívánt kötni, emellett a Zrt. az alperestől felvett hitelei 2013.09.30. napjával nagyjából lejárta. A hitelek esedékessé válása független volt a bankgarancia szerződés meghosszabbításától. A Zrt.-nek és a felperesnek is nyilvánvaló érdeke a gazdasági társaságok működésének fenntartása volt. Abban az esetben, ha a felvett hiteleket az adós, illetve a kezese (a Zrt. és a felperes) nem törlesztik, új megállapodások hiányában az alperes élhetett volna felmondási jogával, illetve zálogjogát vagy opciós jogát érvényesíthette volna. Ez nyilvánvalóan a készfizető kezese felperes és a Zrt. működését ellehetetlenítette volna. A 2013.10.04. napján megkötött szerződésben - az adósként és készfizető kezesként résztvevő - felperes a fedezetként felajánlott ingatlan átruházását vállalta a saját tartozása és a Zrt. lejárt tartozásai ellenében. Az adásvételi szerződés megkötése jogszerű ügylet, így annak tartalma nyilvánvalóan jóerkölcsbe nem ütközik. A felperes állította, hogy a saját kölcsöntartozása tekintetében hátraléka nem állt fenn, de a megállapodás maga is tartalmaz a tőketartozáson túli kamattartozást is. 2013.10.04. napján kötött szerződés által elérni kívánt cél az volt, hogy a Zrt. és a felperes további működését biztosítsa, ezzel a konstrukcióval az megvalósulhatott volna, azzal együtt bérleti szerződést is kötöttek a felek, melynek eredményeként a Zrt. tevékenységét az ingatlanban tovább folytathatta volna. Mindezek miatt sem a szerződés tartalma, sem pedig az azzal elérni kívánt cél nem ütközik nyilvánvalóan jóerkölcsbe. A szerződés alapján a felperes kölcsönszerződése megszűnt, a Zrt. szerződése azonban felmondásra nem kerültek, 2013. október 04. napján az egyes szerződésekből eredő lejárt követelések kiegyenlítésre kerültek, amely azt jelenti, hogy a szerződés joghatását illetően sem jóerkölcsbe ütköző, azaz ez okból – eltérően az elsőfokú bíróság megállapításától – a szerződés nem érvénytelen.

A felperes másik semmisségi okként a megállapodás uzsorás jellegére hivatkozott. A Ptk. 202. §-a szerint, ha a szerződő fél a szerződés megkötésekor a másik fél helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt köt ki, a szerződés semmis (uzsorás szerződés).

Az uzsorás szerződésnek – mint ahogyan az elsőfokú bíróság helyesen rögzítette – két ismérve van. Egyfelől a feltűnően aránytalan előny kikötése valamelyik szerződő fél javára, míg másfelől, hogy azt az előnyt a sérelmet okozó a másik fél helyzetének kihasználásával kösse ki (objektív és szubjektív elemek).

A fentiek alapján azt kellett bizonyítani tehát, hogy a szolgáltatás, ellenszolgáltatás feltűnően értékaránytalansága mellett, a szerződés megkötésekor a felperes szorult helyzetben volt, és az alperes a saját maga számára aránytalan előnyt kötött ki.

Jelen esetben azonban, ha az alperes zálogjogával vagy opciós jogával élt volna, azzal a teljes kölcsöntartozás összegét lejáratná tehetné volna, és annak folytán az ingatlanból, mint fedezetből intézkedhetett volna a követelés kielégítése iránt, vagy az ingatlanon fennálló opciós joga folytán,

annak tulajdonjogát megszerezhetette volna. Ezzel nemcsak az ingatlanon szerezhetett volna tulajdonjogot, de a még le nem zárt hiteltartozásokat is esedékessé tehetné volna. A megállapodással azonban a felperes bérbe vehette az ingatlant, azaz tovább hasznosíthatta. Ezért a megállapodás aránytalan előnyt nem jelentett az alperes számára, így ebből az okból sem állapítható meg a szerződés semmissége.

A felperes a megtámadási okok között elsőként a kényszerítésre hivatkozott. A Ptk. 210. § (4) bekezdésének rendelkezése szerint, akit a másik fél jogellenes fenyegetéssel vett rá a szerződés megkötésére, a szerződési nyilatkozatot megtámadhatja. Fenyegetésen a nyilatkozó fél vagy hozzátartozója ellen akár személyi, akár vagyoni jogellenes hátrány kilátásba helyezését kell érteni, amely származhat a másik szerződő féltől vagy harmadik személytől is.

A fent már kifejtettek szerint a felperes 2013. október 04. napján megkötött megállapodás időpontjában, figyelemmel arra, hogy szerződési nagyobb részt 2013. szeptember 30. napján lejártak, nyilvánvalóan gazdasági kényszerhelyzetben volt. Az általánosan követett bírói gyakorlat szerint a gazdasági kényszer azonban a kényszerítés megállapítására nem vezethet, ennél fogva ezen okból sem érvénytelen a felek szerződése.

Végül a felperes hivatkozott az alperessel kötött szerződés feltűnő értékaránytalanságára is.

A Ptk. 201. § (2) bekezdése szerint, ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja.

A szerződés, mint jogi jelenség az értelmét adó gazdasági tartalom, az árucseréi tulajdonságait szükségképpen magán hordozza. Az áruviszony az árutulajdonosok között az egyenértéken alapuló kölcsönös vagyoni szolgáltatások kicserélését jelenti. Az áruk (szolgáltatások) értékegybeesése ugyanakkor a legritkább esetben valósul meg, a csereviszonyokban az érték inkább központi viszonyítási szerepet tölt be, melyhez képest egyedi esetekben a szóródás felfelé és lefelé történik. Az értékegyenlőségtől való kisebb eltérések az áruviszonyok természetes velejárói, amelyek jogi beavatkozást nem igénylenek. Az értékviszonyok jogvédelme csak szélsőséges esetben akkor szükséges, ha az eltérés miatt az egyenértékűség különösen durva sérelmet szenvedne. A Ptk. a sérelmet szenvedett részére a szerződés megtámadásának jogát arra az esetre biztosítja, ha a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke között az aránytalanság feltűnően nagy, a kisebb értékeltolódások a szerződés érvényessége szempontjából irrelevánsak. A bírói gyakorlat a PK 267. számú állásfoglalásban részletesen kifejtett irányadó szempontok alapján kidolgozta a feltűnő aránytalanság mérlegelése körébe vonható körülményeket, a piaczgazdasághoz igazodóan szigorította a feltételeit. A szolgáltatás értékének a megállapításánál elsősorban a forgalmi érték jön figyelembe. Annak vizsgálatánál azonban, hogy az értékkülönbség feltűnően nagy-e, az eset összes körülményét mérlegelni kell. Figyelemmel kell lenni a szerződés egész tartalmára, a forgalmi értékviszonyokra, a kereset és kínálat alakulására, az értékek ettől függő változásaira, a szerződő felek bármelyikének esetleges külön igényére, fokozott érdekeltségére a szerződés létrejöttében. Továbbá figyelembe kell venni a szolgáltatás minőségét, korszerűségét, újszerűségét, divatosságát, az értékesítési feltételeket. Jelentőséget kell tulajdonítani a szerződéskötés körülményeinek, az érték meghatározás módjának is. Az aránytalanság számítása körében kiindulópont a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értéke közötti különbség, amely értékkülönbséget a szolgáltatás valóságos forgalmi értékéhez kell viszonyítani. Az így párba állított értékek %-os formában kifejezett aránya kiszámítható, azt azonban, hogy a számított %-os aránytalanság feltűnően nagynak minősül vagy sem, a Ptk. jogszabályi határértékhez – így a felén túli sérelem törvényi kritériumához sem – nem köti. A %-os formában kifejezett aránytalanságról a konkrét ügyben eljáró bíróság az ügylet körülményeit mérlegelve állapíthatja meg, hogy feltűnően nagy vagy sem. A bírói gyakorlat abból indul ki, hogy a szerződési szabadság alapelvéből adódóan a felek szerződés tartalmát szabadon állapítják meg, így szabadon alakíthatják

ki a szolgáltatás ellenértékét is, és egyező akarattal eltérhetnek a szolgáltatás közgazdasági értékének megfelelő ellenszolgáltatástól. A szerződéses kapcsolatban az egyenértékűség követelménye a szerződés valamennyi sajátossága által indokolt, nem csupán a közgazdasági érték alapján meghatározott ellenszolgáltatás nyújtásának kötelezettségét jelenti. A forgalom biztonsága, a megtett szerződési nyilatkozat komolysága, a szerződésekbe vetett bizalom fontossága szempontjából alapvető elvárás, hogy a szerződő felek döntéseiket a szükségesnek tartott, kellően gondos előkészítés, a releváns piaci viszonyok vizsgálata, az ügylet összehasonlításainak mérlegelése után hozzák meg. Az ellenszolgáltatás így optimális esetben a szolgáltatás tárgyának és az egész ügylet jellemzőinek ismeretében objektív és szubjektív szempontok komplex értékelése alapján alakul ki.

Perbeli esetben a felek szerződésében rögzített, fennállónak tekintett, lejárt felperesi tartozást 303.787.165,- forintban rögzítették, mely szerződést a felperes is aláírt, mellyel ezen összegben tartozása fennállását elismerte. Az ítéletábra megjegyzi, hogy a fenti tartozás összegét a peres felek által megkötött szerződés szerződésenként is részletezte. A felek a hitel-ingatlan csere szerződésben szolgáltatásként a felperes ingatlan tulajdonjogának átruházását célozták, melynek ellenértékeként a felperes egyenes adósi és kezési minőségében fennálló 303.787.165,- forintot határozták meg.

A felperes a perben azt állította, hogy az ingatlan lényegesen nagyobb (magasabb) forgalmi értékű. Ezért az elsőfokú eljárásban szakértő kirendelésére került sor. Az elsőfokú bíróság – az alperes vitatása ellenére – szakértő által előterjesztett 66. sorszám alatti, majd szóban kiegészített ingatlanforgalmi szakvéleményt aggálytalannak, ellentmondásmentesnek ítélte. Az ítéletábra álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megalapozottan fogadta el a perben előterjesztett és kiegészített ingatlanforgalmi szakvéleményt. A szakvéleményből megállapíthatóan a szakértő két – piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló – módszerrel is meghatározta az ingatlan forgalmi értékét, és azt 475.000.000,- forintban rögzítette 2013. októberre vonatkozóan. Az elsőfokú iratokból megállapíthatóan az alperes szakvéleményre tett észrevételeire a szakértő szóbeli meghallgatásakor részletesen nyilatkozott, annak ismeretében is szakvéleményét az eredeti tartalommal fenntartotta. Az ítéletábra megjegyzi, hogy az összehasonlító piaci módszer során az ingatlan forgalmi értékét a szakértő a NAV által szolgáltatott adatok alapján határozta meg akként, hogy a szakvéleményében részletesen jellemzett ingatlanokat összehasonlította a perbeli ingatlan jellemzőivel, a különbségeket ún. korrekciós tényezők alapján levonta, és ennek figyelembe vételével állapította meg a korrigált fajlagos alapárát. Megállapításainak ellenőrzéseként kínálati összehasonlító értékadatokat is figyelembe vett azzal, hogy a hasonló funkciójú ingatlanok esetében azok a kínálati árak alatt 15-20%-kal szoktak realizálódni. Az ítéletábra kiemeli, hogy a valóságban nyilvánvalóan két egyforma ingatlan nincs, a szakértő az ingatlanok jellemzői közötti különbségeket a korrekció körében levonta, ezzel kapcsolatban az alperes nem hivatkozott olyan további körülményre, amelyet a szakértő figyelmen kívül hagyott. A hozamszámításon alapuló – az elérhető bérleti díjakból számítható – módszerrel meghatározott forgalmi érték is a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéket támasztotta alá. Miután a perbeli ingatlan a korábbi és jelenlegi tulajdonos által is részben bérbeadás útján hasznosított, indokolt volt ezen módszer szerinti forgalmi érték meghatározás is. A különbségeket itt is korrekció alkalmazásával a szakértő levonta. Helyesen járt el a szakértő amikor az ingatlanok vonatkozásában előadta, hogy nettó értékkel kell a forgalmi érték meghatározása során számolni. Régi (tehát nem új) ingatlan értékesítése esetén az Áfa tv. 86. § j.) pontja alapján az értékesítés adómentes. Ha az eladó az Áfa tv. 88. § (1) bekezdése alapján azt adókötelessé teszi, akkor áfa fizetési kötelezettség keletkezik, de a 142. § (1) bekezdés b.) pontja alapján ezt a vevőnek kell fizetnie (fordított adózás). Mindezekből következően az elsőfokú bíróság a szóban kiegészített szakvéleményt helyesen fogadta el, az a perbeli ingatlan szerződéskötéskori forgalmi értékének meghatározására alkalmas.

A fentiek alapján tehát az állapítható meg, hogy a perbeli ingatlan szerződéskötéskori forgalmi értéke 475.000.000,- forint, melyet viszonyítva a 171.212.835,- forint (475.000.000,- forint – 303.787.165,- forint) értékkülönbséghez, az arány 36%-os mértékű. A kialakult bírói gyakorlat

szerint, amennyiben a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értéke közötti aránykülönbség 30%-ot meghaladja, akkor a feltűnő értékaránytalanság megállapítható. Ebből következően a peres felek által 2013. október 04. napján kötött szerződése a feltűnő értékaránytalanság miatt érvénytelen.

Az érvénytelen szerződés alapján perbeli esetben az érdeksérelem abban áll, hogy az alperes az aránytalanul alacsony, vételáron szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát.

A felperes által keresetben megjelölt eredeti állapot helyreállítása – mint jogkövetkezmény – azonban az érvénytelenségnek nem elsődleges és nem egyedüli jogkövetkezménye.

A Ptk. 237. § (1) és (2) bekezdése szabályozza az érvénytelenség jogkövetkezményeit. Az (1) bekezdés a szerződés felszámolását, olyan helyzet megteremtését célozza, mintha a szerződés eredetileg sem jött volna létre. Ennek jogi eszköze az eredeti állapot helyreállítása (in integrum restitutio), ha pedig az nem lehetséges, a (2) bekezdés első fordulata szerint a szerződésnek a határozathozatalig terjedő hatályossá nyilvánítása, és a jövőre szóló (ex nunc) felszámolása történhet. A (2) bekezdés második fordulata a szerződés megmentését célozza, az érvénytelenségi ok kiküszöbölésével olyan helyzet megteremtésére irányul, mintha már eredetileg is érvényes szerződés jött volna létre. A szerződés érvényessé nyilvánítása egyenrangú lehetőség az eredeti állapot helyreállításával. Ha mindkettő alkalmazható, akkor a bíróság mérlegelési jogkörébe tartozik annak eldöntése, hogy az érvénytelenség melyik jogkövetkezményét alkalmazza (1/2010. (VI.28.) PK vélemény 5. pontja, BDT 2007/5/73.). Annak mérlegeléséhez, hogy a bíróság melyik jogkövetkezményt választja a PK 267. számú állásfoglalás II. pontjához fűződő indokolásban írtak az irányadók. Így jelentősége van annak, hogy a felek a szerződést milyen mértékben teljesítették, a teljesítést követően mi lett a szolgáltatások sorsa, a szerződés folytán milyen változások következtek be a felek helyzetében, és nem utolsósorban a felek perbeli nyilatkozatainak. Az érvénytelenségi ok kiküszöbölése, orvosolása során a bíróság alakítóan nyúl bele a felek szerződésébe, lényegében módosíthatja azt. A beavatkozási lehetőség korlátját jelentik a mérlegelési szempontok, valamint a felek akarata, mert a fél szerződési akarata az érvényessé nyilvánítás során sem pótolható. Az érvénytelenségi ok kiküszöbölése voltaképpen a szerződés tartalmának módosításával, az érvénytelenségi ok miatt keletkezett érdeksérelem kiküszöbölését jelenti (1/2010. (VI.28.) PK vélemény 5. pontja). Amennyiben az érvénytelenség többféle jogkövetkezménye alkalmazható, akkor a bíróságot mérlegelési jog illeti meg, melynek során nincs kötve a felek kereseti, illetve viszontkereseti kérelmeihez, hanem azoktól eltérő érvénytelenségi jogkövetkezmény alkalmazása mellett is dönthet. A bírói mérlegelésnek a jogkövetkezmények közötti választási lehetőségnek van egy korlátja, mert nem alkalmazhat a bíróság olyan jogkövetkezményt, mely ellen valamennyi fél tiltakozik (1/2010. (VI.28.) PK vélemény 7., valamint 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 5.a. pont). Jelen esetben felperes a szerződés érvénytelensége megállapítása esetén jogkövetkezményként az eredeti állapot helyreállítását kérte, de a szerződés érvényessé nyilvánítása ellen sem tiltakozott. Az alperes sem tiltakozott ezen jogkövetkezmények alkalmazása ellen. Az egyenrangú jogi megoldások közül ezért célszerűnek mutatkozott az érvénytelenség okának kiküszöbölése, mint a feltűnő értékaránytalansággal megkötött szerződéseknél jellemző jogkövetkezmény.

Perbeli esetben az érvénytelenség okát az jelentette, hogy a felek a vételárat a tartozás összegével egyezően, azonban a forgalmi értékhez viszonyítva lényegesen alacsonyabb árban kötötték ki, ezért a bíróság a vételár összegét módosította, és ezzel a tartalommal az adásvételi szerződést érvényessé nyilvánította.

Az ingatlan vételárának – az ellenszolgáltatás értékének – meghatározásakor az ítéletábra figyelemmel volt azon lényeges körülményre, hogy a perbeli ingatlan a kölcsönszerződés kapcsán fedezeti jelleggel került eredetileg felajánlásra, azt zálogtárgyként és vételi jog tárgyaként is meghatározták. A zálogszerződések esetében, ha a zálogjogosult a kielégítési jog megnyíltja után a zálogtárgy tulajdonjogát megszerzi, abban az esetben is a tartozást meghaladó mértékben a zálogtárgy értékével elszámolni köteles (Ptk. 258. § (3) bekezdés). Ha tehát az alperes az ingatlanból, mint zálogtárgyból keresett volna kielégítést, és a kielégítési jog megnyíltja után a

zálogtárgy tulajdonjogát megszerzi, az ingatlan tényleges piaci értékével kellett volna elszámolnia. Amennyiben opciós jogával élt volna, abban az esetben is - a zálogjogi szabályokra figyelemmel - az opciós vételár, ha nem az ingatlan tényleges értékével egyezően kerül meghatározásra, akkor a jogszabály megkerülése miatt az opciós nyilatkozattal létrejött adásvételi szerződés semmisségének megállapítása lenne kérhető (Ptk. 200. § (2) bekezdés), és ez esetben is a teljes ingatlanforgalmi értékkel lenne elszámolva. Jelen esetben azonban nem hagyható figyelmen kívül, hogy a zálogtárgyból való kielégítési jog megnyílt után az alperes nem a zálogjogával élt, és nem opciós jogát gyakorolta, hanem a felek megállapodást kötöttek. Ezért az ítélet tábla a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságának kiküszöböléséhez a forgalmi értéket el nem érő, 450.000.000,- forintos vételár meghatározását tartotta megfelelőnek, hangsúlyosan figyelembe véve az ingatlan fedezeti jellegét. A felperes szerződés szerinti tartozásának ezen ellenszolgáltatásba való elszámolása következményeként a különbözet (146.212.835,- forint) alperes általi megfizetetésével az érvénytelenség okát kiküszöbölte és a szerződést érvényessé nyilvánította.

A fentiek alapján az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletétől eltérő jogi indokolás mellett a szerződés érvénytelenségét megállapította, és az érvénytelenségi okot kiküszöbölte, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján – a jogkövetkezményt illetően – megváltoztatta.

A másodfokú eljárásban a szerződés érvénytelensége nem dőlt meg, ezért a vesztes alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles perköltség fizetésére a felperesnek, amely a jogi képvisellel kapcsolatban felmerült ügyvédi munkadíjból áll, annak összegét a bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM számú rendelet 3. §-a alapján állapította meg. A sikertelen fellebbezést előterjesztő alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján viseli az általa lerótt fellebbezési eljárási illetéket.

Szeged, 2016. október 13. napja

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó s.k..	Béri András s.k..	Dobler László s.k.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő