

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.081/2017/12.

A tanács tagjai: . Vezekényi Ursula a tanács elnöke

. Tibold Ágnes előadó bíró

Dr. Osztovits András bíró

A felperes: M Korlátolt Felelősségű Társaság

A felperes képviselője: Dr. Cserpák Judit ügyvéd Fiedler Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Fiedler Bálint ügyvé)

Az alperes: F

Az alperes képviselője: Dr. Nagy János ügyvéd

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Szegedi Ítéltábla Gf.III.30.239/2016/4. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Kecskeméti Törvényszék 7.G.20.740/2014/83. számú ítélet

Rendelkező rész

Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja azzal, hogy az alperes a jogerős ítéletben megállapított 146.212.835 (száznegyvenhatmillió-kétszáztizenkétezer-nyolcszázharmincöt) Ft tőke után köteles 2014. október 4. napjától 2016. november 28. napjáig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összegű késedelmi kamata megfizetésére a felperes részére.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 254.000 (kétszázötvennégyezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az államnak - felhívásra - 70.000 (hetvenezer) Ft le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes és a vele azonos érdekeltségi körbe tartozó K L P és K Zrt. (a továbbiakban: Zrt.) számlavezetési feladatait és hitelezését az alperes látta el. A fizetési nehézségekkel küzdő Zrt.-hez 2012. március 1. napjával az alperes bankbiztost rendelt. A Zrt. jövedéki engedélyhez kötött tevékenységet folytatott, adóraktári engedéllyel 2013. október 8-áig rendelkezett. Az újabb engedély kiadásához szükséges bankgaranciához a viszontgaranciát az alperes biztosította. A bankgarancia megújítását a Zrt. a 2013. július 10-én kelt levelével kezdeményezte az alperesnél. A minden feltételre kiterjedő bankgaranciát az alperes 2013. szeptember 26. napján adta ki, szeptember 12-i dátummal. A hatóság - a biztosítékadási kötelezettség elmulasztása miatt - a Zrt. jövedéki engedélyét 2013. szeptember 6. napján bevonta, a gyártást és a palackozást engedély hiányában megtiltotta, ettől az időponttól kezdődően a Zrt. a tevékenységét teljes körűen nem folytathatta, majd azt 2013. október 6. napján teljesen beszüntette.
- [2] A 2013. szeptember 30. napján készült előterjesztés alapján az alperes Cezura Bizottsága 2013. október 2-án elfogadta és konszenzus esetén engedélyezte a tervezett hitel-ingatlan cserét és a hitelek átalakítását.
- [3] A peres felek 2013. október 4-én hitel-ingatlan cseréről szóló megállapodást kötöttek. Ebben rögzítették, hogy a közöttük létrejött hitelszerződés alapján a felperest az alperessel szemben 522.847,63 euró összegű tőketartozás és járulékai terheli. A hiteltől fennálló tartozásának összege, figyelemmel annak alperes általi felmondására, a szerződéskötés napján 434.088,82 euró tőke és 2.045,21 euró kamat. A Zrt.-nek az alperessel a megállapodásban rögzített különböző összegű és célú hat szerződéséből eredően 2013. szeptember 30-án lejárt összesen 146.000.000 Ft tőke és 1.121.128 Ft járulék, továbbá 79.177,66 euró tőke és 2.967,51 euró kamattartozása áll fenn. A Zrt. tartozásaiért a felperes készfizető kezesként felel. A hitelek további prolongálását az alperes nem biztosítja a kiegyenlítetlen tartozások összegére és az adós társaságok jelenlegi helyzetére figyelemmel. Megállapodtak abban, hogy az alperes a felperes tulajdonát képező K-i ingatlanán (a továbbiakban: ingatlan) 1/1 arányú tulajdonjogot szerez adásvétel jogcímén. A tulajdonjog átruházásának ellenértéke a felperesnek az alperessel szemben fennálló mindösszesen 303.787.165 Ft összegű hiteltartozása, amelyet a tulajdonjog átruházásának időpontjában kiegyenlítettnek tekintenek. Rögzítették, a szerződés 6. pontjában, hogy a megállapodáshoz a szövetkezeti hitelintézetek integrációjáról és egyes gazdasági tárgyú jogszabályok módosításáról szóló 2013. évi CXXXV. törvény (a továbbiakban: Szhitv.) rendelkezései értelmében a Szövetkezeti Hitelintézetek Integrációs Szervezetének (a továbbiakban: SZHISZ) hozzájárulása

szükséges, amelynek beszerzése iránti eljárás folyamatban van. A hozzájárulás megtagadása a megállapodás hatályát annak megkötésére visszamenőleges hatállyal felbontja, és az eredeti állapot áll helyre.

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

- [4] Az SZHISZ Igazgatósága a hitel-ingatlan csereére vonatkozó ügyletet jóváhagyta. Megjegyezte, hogy jóváhagyja a Kockázatvállalási Előkészítő Bizottság (a továbbiakban: KEB) feltételeit, amely a hitel-ingatlan csere ügyletet támogatja, konszenzus esetén az alábbi feltételekkel: a jelenlegi keretbiztosítéki jelzálogjog helyett az egyes vagyontárgyakra tételesen egyenként jelzálogjog kerüljön bejegyzésre, az ingóságokra a MOKK-nál, a gépjárművekre ezen felül a gépjármű törzskönyvek letétbe helyezése szükséges a takarékszövetkezetnél. A KEB kéri megvizsgálni a készletek értékesítéséből befolyó árbevétel engedményezésének lehetőségét, továbbá az alperes vizsgálja meg, hogy lehetséges-e faktorcég csere keretében a Takarékszövetkezet bevonása. Az SZHISZ IG a felhatalmazást a szerződéskötéshez 30 napra adta. A Takarékszövetkezet Zrt. a 2013. október 16. napján kelt levelével tájékoztatta az alperest arról, hogy a hitel-ingatlan csere ügyben döntést hozott és kérte, hogy az alperes a KEB, illetve az SZHISZ döntésének megfelelően járjon el.
- [5] Az alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.
- [6] A Zrt. 2014. március 12. napjától felszámolás alatt áll.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [7] A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy az SZHISZ jóváhagyásának hiányában a hitel-ingatlan csereéről kötött megállapodás nem jött létre. Amennyiben a megállapodás mégis létrejött, úgy érvénytelen, ezért az eredeti állapot helyreállításának van helye akként, hogy a bíróság kötelezze az alperest arra, hogy adjon ellenőrizhető elszámolást a szerződéskötés időpontjára vonatkozóan a szerződésben megjelölt és annak alapjául hivatkozott tartozások kimutatásáról, állítsa helyre a felek közötti kölcsönszerződést és rendelkezzen a felperes javára a tulajdonjog, az alperes javára pedig a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzéséről. A másodlagos kereseti kérelme szerint a szerződés semmis, mert nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik, illetve uzsorás; semmisség hiányában pedig felperes megtámadása folytán érvénytelen, mert a felperes ügyvezetőjét az alperes jogellenes fenyegetéssel kényszerítette annak aláírására, továbbá a szerződésben meghatározott szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnően értékaránytalan.
- [8] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte annak megalapozatlanságára hivatkozással.

Az első- és másodfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a peres felek által 2013. október 4. napján megkötött „Megállapodás hitel-ingatlan cseréről” megnevezésű szerződés érvénytelen és elrendelte a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítását. Ennek körében megkereste a földhivatalt azzal, hogy a perbeli ingatlanra a felperes tulajdonjogát 1/1 arányban, eredeti állapot helyreállítása jogcímén jegyezze vissza, ezzel egyidejűleg az alperes javára 303.787.165 Ft jelzálogjogot jegyezzen be hiteltartozás jogcímén a bejegyzett terhek változatlanul hagyása és az alperes tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.
- [10] Határozata indokolásában rögzítette, a szerződés 6. pontja tartalmazza, hogy annak létrejöttéhez az SZHISZ hozzájárulása szükséges az Szhitv. rendelkezései értelmében. A hozzájárulás hiányának az a következménye, hogy a szerződést a megkötésére visszamenőleges hatállyal felbontottnak tekintik és visszaáll az eredeti állapot. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az SZHISZ a jogügyletet jóváhagyta, feltételhez kötötte, amelyet az alperes nem teljesített. Mulasztásával a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 4. § (4) bekezdése szerinti kötelezettségét megszegte, ezért jogot nem érvényesíthet. A feltételek teljesítésére az SZHISZ által megjelölt 30 napos határidő állt rendelkezésre, a KEB ennek alapján támogatta volna a szerződés megkötését. Az rPtk. 215. § (1) bekezdésére utalással rögzítette, a (3) bekezdés alapján az érvénytelenségre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. A jóváhagyás hiányát a szerződés 6. pontja, bár eltérő konstrukcióval, de jogkövetkezményében azonosan szabályozta, lényegében bontó feltételnek minősítve azt. Mivel az alperes az eredeti állapot helyreállításától elzárkózott, az rPtk. 237. § (1) bekezdése szerinti jogkövetkezmény alkalmazásának van helye.
- [11] Az elsőfokú bíróság a fentiek mellett szükségesnek tartotta a keresetben felhívott érvénytelenségi okok vizsgálatát is.
- [12] A felek bankgarancia kiadása körében tanúsított magatartása, az alperes hitelezési szabályzatának előírásai, a levelezés tartalma alapján nem fogadta el az alperes azon védekezését, hogy a bankgarancia késedelmes kiadására a Zrt. késlekedése miatt került sor. Úgy foglalt állást, az alperes magatartása, a bankgarancia kiadásához való hozzájárulása önmagában nem ütközik jogszabályba, de céljánál, tartalmánál és tárgyánál fogva ellentétes az általános erkölcsi normákkal, ugyanis késlekedése, mulasztása és az általa vétett pontatlanságok miatt meghatározóan közrejátszott abban, hogy az adóraktári engedély határidőn belül ne kerülhessen kiadásra és a Zrt. nehéz gazdasági helyzete kritikussá váljon.
- [13] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a fentiekén túl a szerződés uzsorás szerződésnek is minősül. Jelen esetben annak mindkét törvényi feltétele, a másik fél helyzetének kihasználása és a feltűnően aránytalan előny kikötése is megállapítható. Az előbbi

azért, mert az alperes előtt ismert volt a Zrt. likviditási helyzete (a Zrt.-nél bankbiztos működött), az utóbbi azért, mert alperes a gazdasági erőfölényével és a hitelezői pozíciójával élve olyan helyzetbe hozta a Zrt. képviselőjét, hogy az - a teljes személyes és gazdasági összeomlás elkerülése érdekében - csak azt tudta tenni, amit neki az erőfölényben lévő alperes feltételül megszabott, azaz aláírni a részére már előzetesen elkészített iratokat.

- [14] Alperes részéről a kényszerítés a hitelszerződések felmondásával, pszichés ráhatással valósult meg.
- [15] A felperes ingatlanának tulajdonjogát - készfizető kezességvállalás jogcímén - az alperes úgy szerezte meg, hogy a szerződés megkötésének időpontjában a felperesnek nem volt tőketartozása az alperessel szemben. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a 2013. szeptember 30-i előterjesztés és a szerződéskötés között eltelt rövid idő nem volt alkalmas arra, hogy a felek a szerződés és az azzal érintett kötelezettségek feltételeit előzetesen egyeztessék. A lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeképpen az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a hitelszerződésekből eredő kötelezettségek elszámolására nem került sor, azt a felperesi társaság törvényes képviselőjével nem közölték, és a perben sem nyert igazolást az, hogy a 303.787.165 Ft milyen hitelekkel tevődött össze.
- [16] Az elsőfokú bíróság elfogadta a perben beszerzett igazságügyi szakvéleményt, amely az ingatlan szerződéskötéskori értékeként 475.000.000 Ft-ot határozott meg és megállapította, hogy a szerződésben a szolgáltatás és ellenszolgáltatás aránya minden kétséget kizáróan feltűnően aránytalan, mivel az alperes által megjelölt szerződéskötéskori ingatlanforgalmi érték is 435.000.000 Ft volt, és ez közel 1/3-dal nagyobb, mint az ellenértékként elszámolt, a tulajdonjog átruházásával kiegyenlítettnek tekintett hitel összege.
- [17] A szerződés létre nem jött, illetve a hivatkozott érvénytelenségi okok egyenként, és külön-külön is az érvénytelenség megállapítására vezettek, amelynek jogkövetkezményeként az elsőfokú bíróság az eredeti állapot helyreállításáról rendelkezett.
- [18] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és a perbeli ingatlanra létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének okát - a vételár feltűnő értékaránytalanságát - kiküszöbölte azzal, hogy a vételárat 450.000.000 Ft-ban határozta meg és ezzel a szerződést érvényessé nyilvánította. Kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 146.212.835 Ft-ot. Mellőzte a földhivatal eredeti állapot helyreállítására vonatkozó megkeresését, egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.
- [19] Határozata indokolásában elsőként a fellebbezés korlátai tekintetében foglalt állást. Rögzítette, hogy az alperes a fellebbezésében részletesen az érvénytelenségi okokra vonatkozóan nyilatkozott, de mivel fellebbezése az elsőfokú ítélet

megváltoztatására és a kereset elutasítására irányult, ezért az érvénytelenségi okokra részletesen előterjesztett fellebbezésén felül – eltérően a felperes fellebbezési ellenkérelmében foglaltaktól – az volt megállapítható, hogy a fellebbezés a szerződés létre nem jöttére vonatkozó ítéleti megállapítást is érintette, ezért a fellebbezés alapján vizsgálni kellett az e körben az elsőfokú eljárás során előterjesztett nyilatkozatait és csatolt okiratait is. A fellebbezésben előadott iratellenesség az alperes másodfokú tárgyaláson tett nyilatkozata szerint SZHISZ jóváhagyás igazolása figyelmen kívül hagyására vonatkozott, mely a szerződés létre nem jöttének ítéleti megállapítása körében vizsgálendő. Az 50. sorszámú csatolt iratok szerint az SZHISZ 2013. október 11-én újabb határozatot hozott, azonban az elsőfokú ítélet tényállásából és az arra alapított ítéleti indokolásból az a mérlegelési szempontok közül kimaradt. Mivel a kereset érdemi elbírálásához rendelkezésre állnak a szükséges okiratok, az ítélet hatályon kívül helyezése nem volt indokolt, a másodfokú bíróság a felperes keresetének az SZHISZ hozzájárulása hiányára alapított jogalapját is vizsgálhatta.

- [20] A másodfokú bíróság e körben rögzítette, a felperes arra hivatkozott, hogy az Szhitv. 19. § (2) bekezdése és a felek megállapodása alapján nem jött létre a perbeli szerződés. Az idézett jogszabályi rendelkezés azonban a jóváhagyás hiányának jogkövetkezményét, azt hogy a szerződés létre nem jött, vagy hatálytalan, nem rendezi. A perbeli megállapodást a felek az rPtk. hatálya alatt kötötték. Az rPtk. 215. § (1) bekezdése diszpozitív szabályozás, attól a felek a megállapodásukban eltérhetnek. A másodfokú bíróság megítélése szerint a szerződés 6. pontja úgy értelmezendő, hogy az rPtk. 215. § (1) bekezdésétől eltérően a harmadik személy jóváhagyásának hiánya nem a szerződés létre nem jöttét, hanem annak hatályba nem lépését eredményezi. Az SZHISZ hozzájárulásának hiánya miatt ezért a szerződés létre nem jöttének jogkövetkezményei nem lennének alkalmazhatók. Az iratokból megállapíthatóan az alperes Cezura Bizottsága a szerződéshez 2013. október 2. napján a hozzájárulását megadta, és az SZHISZ 2013. október 11. napján az ügyletet jóváhagyta. Tény, hogy további feltételeket is megjelölt, de ezzel nem a szerződés hatályba lépését tette függővé. A feltételek a meglévő hitelszerződésekhez kapcsolódó biztosítékokra vonatkoztak, a Zrt-vel kötött megállapodások módosítását igényelték, nem pedig a peres felek közötti szerződéseket érintették. Így eltérően az elsőfokú ítéletben foglaltaktól, a szerződés a felek között létrejött és az SZHISZ jóváhagyása folytán megkötésétől kezdődően hatályos is, ezért a felperes szerződés létre nem jöttére alapított keresete eredményre nem vezetett.
- [21] Az egyes érvénytelenségi okokkal kapcsolatban a másodfokú bíróság álláspontja a következő volt.
- [22] A nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközésre hivatkozás alapján azt vizsgálta, hogy a peres felek által kötött szerződés tartalma,

joghatása, vagy az általa elérni kívánt cél miatt megállapítható-e a nyilvánvaló jóerkölcsebe ütközés. Ennek körében azt értékelte, hogy a Zrt. alperestől felvett hitelei 2013. szeptember 30. napjával nagyobb részt lejártak. A hitelek esedékessé válása független volt a bankgarancia szerződés meghosszabbításától. Abban az esetben ha a felvett hiteleket az adós vagy a kezes nem törleszti, úgy új megállapodások hiányában az alperes élhetett volna felmondási jogával, illetve zálogjogát, vagy opciós jogát érvényesíthette volna. Ez nyilvánvalóan mind a készfizető kezes felperes, mind a Zrt. működését ellehetetlenítette volna. A perbeli szerződésben az adósként és készfizető kezesként résztvevő felperes a fedezetként felajánlott ingatlan átruházását vállalta a saját tartozása és a Zrt. lejárt tartozása ellenében. Az adásvételi szerződés megkötése jogszerű ügylet, annak tartalma nyilvánvalóan jóerkölcsebe nem ütközik. A felperes állította, hogy a saját kölcsöntartozása tekintetében hátraléka nem állt fenn, de a megállapodás maga is tartalmaz kamattartozást. A szerződéssel elérni kívánt cél az volt, hogy a Zrt. és a felperes további működését biztosítsa, a bérleti szerződés megkötésével. Eredményeként a Zrt. a tevékenységét az ingatlanon tovább folytathatta volna. Mindezek miatt sem a szerződés tartalma, sem az általa elérni kívánt cél nem ütközik nyilvánvalóan jóerkölcsebe, joghatását illetően sem jóerkölcsebe ütköző, mivel a felperes kölcsönszerződése ezáltal megszűnt és a Zrt. szerződése nem kerültek felmondásra, ugyanakkor a 2013. október 4. napján az egyes szerződésekből eredő lejárt követelések kiegyenlítésre kerültek.

- [23] A szerződés uzsorás jellege körében megállapította a másodfokú bíróság, ahhoz azt kellett bizonyítani, hogy a szolgáltatás, ellenszolgáltatás feltűnő 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 a zálogjogával, vagy az opciós jogával élt volna, azzal a teljes kölcsöntartozás összegét lejáratná tehetné volna, és annak folytán az ingatlanból mint fedezetből a követelését kielégíthette volna, vagy az opciós joga folytán annak tulajdonjogát megszerezhetné volna. Ezzel nemcsak az ingatlanon szerezhethetné volna tulajdonjogot, de a még le nem járt hiteltartozásokat is esedékessé tehetné volna. A megállapodással azonban a Zrt. bérbe vehette az ingatlant, azt tovább hasznosíthatta, ezért a megállapodás aránytalan előnyt nem jelentett az alperes számára, így ebből az okból sem állapítható meg a szerződés semmissége.
- [24] A keresetben megjelölt megtámadási okok közül a másodfokú bíróság a jogellenes fenyegetés megállapításának feltételeit sem látta igazoltnak. E körben rögzítette, a felperes a szerződéskötéskor nyilvánvalóan gazdasági kényszerhelyzetben volt, hiszen a Zrt. hitelei nagyjából 2013. szeptember 30-án lejártak. Az általánosan követett bírói gyakorlat szerint azonban a gazdasági kényszer a kényszerítés megállapítására nem vezethet, ennél fogva

ezen okból sem érvénytelen a szerződés.

- [25] A másodfokú bíróság a szerződés feltűnő értékaránytalanságára vonatkozó hivatkozást megalapozottnak találta. A felülvizsgálati kérelemmel érintett körben határozatát azzal indokolta, hogy a szerződésben fennállónak tekintett lejárt felperesi tartozást 303.787.165 Ft-ban rögzítették, a felperes a szerződés aláírásával ezen összegben a tartozása fennállását elismerte. Megjegyezte, a fenti tartozás összegét a peres felek által kötött megállapodás szerződésenként is részletezte. A perbeli ingatlan szerződéskötéskori értékét az elsőfokú eljárásban beszerzett szakvélemény alapján megállapíthatónak ítélte. Hangsúlyozta, az érvénytelen szerződés alapján a perbeli esetben az érdeksérelem abban áll, hogy az alperes aránytalanul alacsony vételáron szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát. A keresetben megjelölt eredeti állapot helyreállítása mint jogkövetkezmény azonban az érvénytelenségnek nem elsődleges és nem egyedüli jogkövetkezménye. Az rPtk. 237. § (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, a bíróság mérlegelési jogkörébe tartozik annak eldöntése, hogy az érvénytelenség melyik jogkövetkezményét alkalmazza. A felperes az eredeti állapot helyreállítását kérte, de a szerződés érvényessé nyilvánítása ellen sem tiltakozott. Az alperes sem tiltakozott ezen jogkövetkezmény alkalmazása ellen. Az egyenrangú jogi megoldások közül célszerűnek mutatkozott az érvénytelenség okának kiküszöbölése mint a feltűnő értékaránytalansággal megkötött szerződéseknel jellemző jogkövetkezmény. Ezért a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságának kiküszöböléséhez a forgalmi értéket el nem érő 450.000.000 Ft-os vételár meghatározását tartotta az ítélet tábla megfelelőnek, figyelembe véve az ingatlan fedezeti jellegét. A felperes szerződés szerinti tartozásának ezen ellenszolgáltatásba való elszámolása következményeként a különbözet alperes általi megfizetésével az érvénytelenség okát kiküszöbölte és a szerződést érvényessé nyilvánította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [26] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, másodlagosan a jogerős ítélet megváltoztatását és a megítélt tőkeösszeg után 2013. október 4-től 2016. november 28. napjáig a mindenkorl késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összegének megfelelő késedelmi kamat megfizetésére az alperes kötelezését. Állította, a jogerős ítélet sérti a Pp. 3. § (3) bekezdését, 164. § (1) bekezdését, 206. § (1) és (2)

bekezdését, 221. § (1) bekezdését, 247. § (2) bekezdését, 253. § (3) bekezdését, továbbá az rPtk. 200. § (2) bekezdését, 202. §-át, 210. § (4) bekezdését, 215. § és 237. §-ait, valamint az Szhitv. 19. § (2) bekezdését.

- [27] A felperes véleménye szerint a másodfokú bíróság nem vizsgálhatta volna felül az elsőfokú bíróság rPtk. 215. §-án alapuló döntését, mert arra a fellebbezés nem terjedt ki, abban ugyanis felperes nem támadta az elsőfokú ítélet elsődleges indokát. A fellebbezési határidő lejártát követően a fellebbezését arra ki sem terjeszthette. Az ítélezési gyakorlatra hivatkozással hangsúlyozta, hogy a kérelemhez kötöttség elve a fellebbezési eljárásban is érvényesül, és az egyes érvénytelenségi okok önálló kérelem alapját képezik.
- [28] A felperes előadta, az alperes a fellebbezésében elismerte, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást teljes körűen feltárta, ezért annak kiegészítése, módosítása nem volt indokolt. Emellett a kiegészített tényállás az SZHISZ jóváhagyása vonatkozásában iratellenes is, azt ugyanis az alperes nem csatolta. Okszerűtlenül állapította meg a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az SZHISZ jóváhagyását, illetve hogy amit annak értékelt, az nem függött feltételtől. A jogerős ítélet ezen megállapítása az alperes által csatolt 50. sorszámú periraton alapul, azonban abból nem állapítható meg, hogy az kitől származik, illetve hogy mikor készült, így az az SZHISZ-től származónak nem tekinthető. Erre figyelemmel az alperes továbbra sem bizonyította, hogy az ügylethez az SZHISZ hozzájárult. Az iratokból legfeljebb annyi állapítható meg okszerűen, amennyit az elsőfokú bíróság rögzített az ítéletében, hogy az előterjesztésben írt feltételekkel adta meg az SZHISZ a hozzájárulását, ami semmiképpen sem azonosítható a másodfokú bíróság által meghatározott tartalommal és irattal.
- [29] A felperes kiemelte továbbá, hogy a hozzájárulás előzetes aktust jelent, míg a jóváhagyás értelemszerűen utólagos, és az Szhitv. 19. § (2) bekezdése kifejezetten hozzájárulást kíván meg. A másodfokú bíróság által figyelembe vett okirat hozzájárulásnak már csak azért sem tekinthető, mert az a perbeli szerződést követően keletkezett. Ebből következően helytelenül értelmezte és alkalmazta az Szhitv. 19. § (2) bekezdését és az rPtk. 215. §-ának rendelkezéseit. A bizonyítékok részben iratellenes, részben kirívóan okszerűtlen mérlegelésével, a tényállás téves kiegészítésével a másodfokú bíróság megsértette a Pp. 164. § (1) bekezdését és 206. § (1) és (2) bekezdéseit. Azzal pedig, hogy nem indokolta meg, hogy miért fogadta el hiteles dokumentumnak a beazonosíthatatlan iratot, az indokolási kötelezettségét is megszegte.
- [30] A másodfokú bíróság mindezeken túl megsértette a Pp. 3. § (3) bekezdését és 164. §-át is azáltal, hogy bár lényeges eljárási szabálysértést állapított meg, nem helyezte hatályon kívül az elsőfokú ítéletet, hanem úgy ítélte meg, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok a döntéséhez elégségesek. Ez kvázi elsőfokú eljárás lefolytatását jelenti, ahol érvényesülnek az elsőfokú eljárás

szabályai, így a bizonyítási teherről való tájékoztatás is. A tényállás kiegészítésére figyelemmel lehetőséget kellett volna a felperesnek adnia arra, hogy nyilatkozatot tegyen és ellenbizonyítást ajánljon fel.

- [31] Felperes álláspontja szerint az egyes érvénytelenségi okok tekintetében is az elsőfokú bíróság vont le helyes következtetést.
- [32] A jóerkölcsbe ütközés kapcsán előadta, a jogerős ítélet ezzel összefüggő eltérő indoka, miszerint a Zrt. hitelei 2013. szeptember 30-ával lejártak, egyrészt téves, másrészt okszerűtlen. Téves azért, mert a hitelek módosítás folytán meghosszabbításra kerültek, okszerűtlen azért, mert ha ez a megállapítás igaz lenne, ez is azt támasztaná alá, hogy az alperes kihasználta a felperes ismert, szorult helyzetét. Az alperesi előterjesztésből az is megállapítható, hogy megalapozatlanul állapította meg a másodfokú bíróság, hogy az alperes élhetett volna a felmondási és opciós jogával, mert ezeket a lehetőségeket az előterjesztés szerint elvetették. Bár az adásvételi szerződés megkötése valóban jogszerű ügylet, a másodfokú bíróság azonban figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy a felek között nem volt erre nézve konszenzus. Az előterjesztésből az is kitűnik, hogy nem a Zrt. érdekeit vette figyelembe az alperes, hanem csupán a számára előnyösebb megoldást keresve járt el. Az elsőfokú bíróság helytálló döntését számos eseti döntés is alátámasztja. A jóerkölcsbe ütközést az alperes által elérni kívánt cél kétséget kizáróan alátámasztja, amely az volt, hogy a Zrt. esetleges felszámolása esetén a vele szembeni nagy összegű hitelállománya biztosan és többi hitelező előtt kielégítést nyerjen. Ennek érdekében lépett fel a kezességet és jelzálog biztosítékot nyújtó felperessel szemben, holott ekkor még a Zrt. hitelei nem kerültek felmondásra. Alperes mindezt annak ismeretében tette, hogy a Zrt. gazdasági ellehetetlenülését felróhatóan maga idézte elő. Figyelmen kívül hagyta továbbá, hogy megfelelő biztosítékokkal rendelkezett.
- [33] A szerződés uzsorás jellege tekintetében is az elsőfokú bíróság álláspontja helytálló, a jogerős ítélet megalapozatlan. A felek viszonylatában az uzsorás jelleg megvalósulása egyértelműen megállapítható, a felperes hátrányos helyzete nem vitatható, ahogyan az sem, hogy az alperes azt ismerte és célzatosan arra törekedett, hogy a felperes nagy értékű ingatlanát a piaci árnál lényegesen olcsóbban megszerezze és kielégítse a Zrt.-vel szemben fennálló követelését, még azok felmondását megelőzően azzal a céllal, hogy később ne kelljen beállnia a hitelezők sorába.
- [34] A jogellenes fenyegetés kapcsán tett másodfokú bírósági megállapítás, amely szerint a gazdasági kényszer a kényszerítés megállapítására nem vezethet, ugyancsak megalapozatlan. Ezzel szemben az ítélezési gyakorlat értelmében a jogi személy gazdálkodó szervezetekkel szemben is megvalósulhat a szorult, nehéz helyzet kihasználása a másik fél részéről. Az elsőfokú eljárásban bizonyítást nyert, hogy a felperes képviselőjének eleve lehetősége sem lett volna az ügyletről konzultálnia bárkivel, hiszen az az

alperesi előterjesztéstől kezdődően öt nap alatt lebonyolódott.

- [35] A felperes megítélése szerint a másodfokú bíróság az általa megállapított érvénytelenségi ok mellett az érvénytelenség jogkövetkezményéről is helytelenül döntött, megsértve ezzel az rPtk. 237. §-át és a vonatkozó iránymutatásokat. E körben arra hivatkozott, ha az érvénytelenségben döntően az egyik fél felróható magatartása játszott közre, a sérelmet szenvedett fél érdekeinek védelme játszik meghatározó szerepet. Abban az esetben, ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között az értékaránytalanság rendkívül kirívó, nem a kiküszöbölés a méltányos megoldás, hanem az eredeti állapot helyreállítása. A felperes felülvizsgálati kérelmében részletesen levezette, hogy a 475.000.000 Ft értékű ingatlan megszerzésével, birtokbavételével, a bérleti díjak beszedésével, valamint azzal, hogy az értékénél lényegesen kevesebb összegért jutott az ingatlanhoz, ezidáig összesen mintegy 636.400.000 Ft értékű szolgáltatást kapott. Ez szembeállítva a felperes 303.000.000 Ft-os kötelezettség csökkenésével, az értékaránytalanság olyan kirívó, hogy értékelve az alperes számos szempontból kifogásolható, az rPtk. alapelveibe ütköző magatartását is, a jogszerű és méltányos jogkövetkezmény az ítéletábra által megállapított érvénytelenségi ok mellett is az eredeti állapot helyreállítása lett volna.
- [36] Felperes a másodlagos felülvizsgálati kérelmét azzal indokolta, hogy a másodfokú bíróság nem teremtett méltányos egyensúlyi helyzetet a felek szolgáltatásai között. A sikeres megtámadás következményeként a szerződés a megkötésének időpontjától kezdődően válik érvénytelenné, az érvénytelenségi ok kiküszöbölése esetén a vételárat a késedelmi kamataival együtt kellett volna megítélni. A felperes az eredeti állapot helyreállítását kérte, az alperesnek sem volt indítványa egyéb jogkövetkezmény alkalmazására. Ha a másodfokú bíróság az érvénytelenségi okot kívánta kiküszöbölni, akkor járt volna el helyesen és tisztességesen, ha a feleket erre nézve nyilatkoztatja, amellyel egyrészt tisztázható lett volna, hogy nem tiltakoznak-e ez ellen mindketten, ami az alkalmazását eleve kizárná, továbbá a felperesnek is módja nyílt volna arra, hogy nyilatkozzon, milyen további ellenértékre és kamatokra tart igényt. Adott esetben az alperes a szerződéskötés időpontjában megkapta a teljes szolgáltatást, tulajdonjogot szerzett az ingatlanon és azt birtokba is vette, ezzel szemben a felperes nem kapta meg a teljes ellenértéket, az érvénytelenség kiküszöböléséhez szükséges további vételárhoz csak a döntés folytán jutott. Amennyiben a teljes vételárat ekkor kézhez kapja, ezen összeggel is csökkent volna a kezeskénti tartozása, ennek hiányában azonban a megmaradt tartozás után az alperes további ügyleti és késedelmi kamatot számított fel.
- [37] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [38] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és megállapította, hogy az csak annyiban sérti az rPtk. 237. § (2) bekezdését, hogy a másodfokú bíróság a megítélt tőkeösszeg után nem kötelezte az alperest késedelmi kamat megfizetésére.
- [39] A Kúria először abban a kérdésben foglalt állást, hogy vizsgálhatta-e a másodfokú bíróság az alperes fellebbezése alapján a keresetnek helytadó elsőfokú döntés elsődleges indokát, azt, hogy a szerződés harmadik személy jóváhagyásának hiányában nem jött létre, és ezért arra az érvénytelenség jogkövetkezményei alkalmazandók. E körben a felülvizsgálati kérelem a Pp. 247. § (2) bekezdésének és 253. § (3) bekezdésének sérelmére hivatkozott. E rendelkezések a másodfokú eljárás kereteit határozzák meg. Azok értelmében az elsőfokú ítélet csak a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között változtatható meg, és a fellebbezés utóbb nem terjeszthető ki az ítélet fellebbezéssel nem érintett részére.
- [40] A Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet nem sérti a hivatkozott jogszabályhelyeket. Az alperes fellebbezési petituma a keresetnek helytadó ítélet megváltoztatására és a kereset elutasítására irányult. Bár az írásban előterjesztett fellebbezés valóban csak az érvénytelenségi okokkal kapcsolatosan tartalmazott részletes indokolást, a határozott fellebbezési kérelem (petitum) tartalmából azonban egyértelműen megállapítható, hogy az alperes a szerződés létre nem jöttére vonatkozó ítéleti megállapítást sem fogadta el, hiszen az abba való belenyugvás ellentétben állna az érdemi döntés megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelmével. A másodfokú eljárás kereteit a fellebbezési kérelem tartalma határozza meg, annak alapján pedig nem volt az elsőfokú ítéletnek fellebbezéssel nem érintett része. A másodfokú tárgyaláson az alperes által előadottak erre tekintettel a fellebbezés kiterjesztésének nem tekinthetők, azok egyrészt a fellebbezés fenti ellentmondásosságának tisztázását szolgálták, másrészt a fellebbezés további indokai megengedett kiegészítésének minősültek.
- [41] A Kúria ezt követően azt vizsgálta, hogy megalapozottak-e a szerződés létrejöttének megállapítása körében a felülvizsgálati kérelemben megjelölt, az érdemi döntésre kiható eljárási szabálysértésekre való hivatkozások. A másodfokú határozatból egyértelműen kitűnik, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás kiegészítésére csak annyiban került sor, hogy az 50. sorszámú beadvány alapján az ítélőtábla rögzítette, miszerint az SZHISZ a 2013. október 11. napján hozott (újabb) döntésével hagyta jóvá a perbeli ügyletet, amely megállapítást arra figyelemmel tette, hogy a felperes az eljárás során a hozzájárulás hiányát állította. Az azonban kétséget kizáróan megállapítható, hogy az 50. sorszámú beadványhoz csatolt - a felperes által hitelességében megkérdőjelezett - SZHISZ döntés tartalmát az elsőfokú bíróság is

tényként fogadta el, azt ítélete 14. oldalán az 50. sorszámú irat bírósághoz érkezésének időpontjára utalással rögzítette. Az SZHISZ döntésére szó szerint ugyanilyen tartalommal utal az elsőfokú ítéletben is értékelt Ceruza Bizottság 2013. október 2-án kelt ügyletet engedélyező határozata is. Az elsőfokú bíróság tehát maga is úgy tekintette, hogy az SZHISZ a hozzájárulását megadta, éppen annak fenti tartalmából vonta le azt a következtetését, hogy azt feltételekhez kötötte, amelyek alperesi teljesítése hiányában a hozzájárulást meg nem adottnak kell tekinteni. Mindebből következik, figyelemmel a feleknek a másodfokú eljárásban kifejtett érvelésére nem abban a kérdésben kellett az ítélőtáblának állást foglalnia, hogy hozott-e döntést az SZHISZ a jogszabály által megkívánt hozzájárulásának tárgyában, hanem abban, hogy a meghozott döntése feltételhez kötött volt-e.

- [42] A másodfokú bíróság tehát nem folytatott „kvázi elsőfokú eljárást”, további bizonyításra a másodfokú eljárásban nem került sor, ezért a bizonyítási teherről szóló, illetve a bizonyítandó tényekkel kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség az ítélőtáblát nem terhelte. A már az elsőfokú eljárásban rendelkezésre álló bizonyítékokra alapította a döntését, amelyekkel kapcsolatos nyilatkozatait a felperes a fellebbezési ellenkérelmében megtehetette. Nem volt elzárva attól, hogy a szerződés létrejötte tekintetében az eljárási kifogásai mellett az érdemi álláspontját is kifejtse. Mindezért alaptalanul hivatkozott a felperes arra, hogy a másodfokú bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdésének és 164. § (1) bekezdésének megsértésével hozta meg az ítéletét.
- [43] A Kúria rámutat, a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok eltérő értékelésének, felülmérlegelésnek nincs helye, így nem állapítható meg jogszabálysértés akkor, ha a felülvizsgálati kérelem a bizonyítékok okszerű mérlegelését támadja (BH1994.247.; BH1995.226.). A Kúria megítélése szerint a másodfokú bíróság az SZHISZ hozzájárulásával összefüggésben rendelkezésre álló bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) és (2) bekezdései sérelme nélkül jogszerűen mérlegelte, annak indokait ítéletében a Pp. 221. § (1) bekezdésének megfelelően kifejtette. Rámutatott, a felek a szerződés 6. pontjában az rPtk. 215. § (1) bekezdésének diszpozitív szabályaitól eltérve az SZHISZ hozzájárulásának megtagadása esetére állapodtak meg a szerződés visszamenő hatályú felbontásában. Értékelte továbbá azt is, hogy a KEB milyen feltételeket állapított meg. Mindezekből levont azon jogi következtetése, miszerint az SZHISZ e feltételek megjelölésével nem tette azoktól függővé a szerződés hatálybalépését, így azok teljesítése elmaradásának nincs az elsőfokú bíróság által tulajdonított jelentősége, kirívóan okszerűtlennek nem tekinthető. A Kúria következetes gyakorlata szerint ugyanis az csak akkor állapítható meg, ha a bizonyítékokból kizárólag egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni (BH2013.119; BH2006.403). Ez jelen ügyben nem állapítható meg. Az SZHISZ nem tagadta meg a hozzájárulását, az ügyletet kifejezetten jóváhagyta, a

rendelkezésre álló adatok alapján a KEB szintén jóváhagyott feltételei teljesítésének elmaradásához jogkövetkezményt nem fűzött.

[44] A Kúria a másodfokú bíróság egyes érvénytelenségi okokkal kapcsolatos álláspontját, jogi következtetéseit sem találta jogszabálysértőnek.

[45] A jóerkölcsbe ütközés vizsgálata kapcsán a jogerős ítéletben tett megállapítások nem iratellenesek és a jogi következtetés sem okszerűtlen. A felperes alaptalanul állította felülvizsgálati kérelmében, hogy a Zrt. hitelei nem jártak le 2013. szeptember 30. napjával. A másodfokú ítélet ezzel szemben az iratoknak megfelelően és az elsőfokú ítéletben írt tényállással azonosan rögzíti, hogy azok nagyobb részt lejártak. A felperes a több szerződésben meghatározott szeptember 30-i határidő újabb prolongálását nem bizonyította. Az aznapi lejáratnak nem mond ellent az alperes előterjesztésében a felperes által hivatkozott azon megállapítás sem, hogy a Zrt. a kamatfizetési kötelezettségét teljesíti, elmaradása nincs, ugyanis a szeptember 30. napi előterjesztés időpontjában ez a megállapítás a valóságnak megfelelt. Nem iratellenes a másodfokú ítéletben tett azon megállapítás sem, hogy az alperes élhetett volna a felmondási és opciós jogával is, mert az alperest nem vitásan ezek a jogok a szerződések alapján megillették. Ebből a szempontból nincs jelentősége annak, hogy az előterjesztés szerint azokkal szemben az alperes a hitel-ingatlan csere ügyletet preferálta, annak kisebb pénzügyi kockázata miatt. A hitelek lejárt és a Zrt. jövedéki engedélyének megvonása valóban a felperes szorult gazdasági helyzetét eredményezte, azonban ez éppúgy lépéskényszerbe hozta a hitelezőt is, mint az adóst, ahogyan azt az elsőfokú ítéletben részletesen ismertetett alperesi előterjesztés is rögzítette. Önmagában az, hogy ebben a helyzetben az alperes a számára előnyös megoldást keresve járt el, többlet tényállási elem hiányában nem ütközik jóerkölcsbe, ez a magatartás a piaci szereplők gazdasági szükségszerűségből fakadó törvényszerű törekvése. Jelen esetben a hitel-ingatlan csereszerződés annyiban a felperes érdekeit is szolgálta, hogy szemben a szerződés biztosítékainak alperes általi érvényesítésével, az a bérleti szerződéssel együtt a Zrt. továbbműködésének elvi lehetőségét jelentette. A másodfokú bíróság által figyelembe vett és értékelt körülményekből nem következik az, hogy az alperes szerződéssel elérni kívánt célja a Zrt. hitelezőinek kijátszása, rovásukra a követelésének az esetleges felszámolási eljárást megelőző kielégítése lett volna. Erre tekintettel az ítéletábrla döntése, miszerint a perbeli szerződés tartalma (adásvétel), célja (a továbbműködés lehetőségének biztosítása mellett a hitelállomány csökkentése) és joghatása (a tulajdonjog átszállása, a hitelszerződések jelentős részének megszűnése) nem ütközik nyilvánvalóan a jóerkölcsbe, nem sérti a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott rPtk. 200. § (2) bekezdését és Pp. 206.§ (1) bekezdését.

- [46] A Kúria egyetértett a jogerős ítéletben foglaltakkal abban a kérdésben is, hogy az uzsorás szerződés megállapításának jogszabályi feltételei jelen ügyben nem állnak fenn. A másodfokú bíróság a feltűnő értékaránytalanságot a jogerős ítéletében kiküszöbölte, ezen túlmenően az alperes számára aránytalan előny kikötését mint az uzsorás szerződés egyik konjunktív, objektív elemét helytállóan nem tudta megállapítani. A Zrt. hitelszerződéseinek jelentős részének szeptember 30-i lejártára tekintettel a szerződéskötés időpontjában az alperesnek éppúgy lehetősége lett volna a felmondási jogát gyakorolni és az egyéb biztosítékait érvényesíteni, mint a perbeli szerződést megkötni. A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott azon körülmények, hogy a zálogjog érvényesítéséhez további eljárásra lett volna szükség, illetve az opciós jog gyakorlása potenciális hátrányokkal járhatott volna, nem változtat azon, hogy azok gyakorlásának joga az alperest megillette. Azt pedig a felperes maga sem állította, hogy ezek érvényesítése összhatásukat tekintve a Zrt. és a felperes teljes gazdasági ellehetetlenülését eredményezte volna.
- [47] A Kúria rögzíti a jogellenes fenyegetésre (kényszerítésre) alapított megtámadás körében a jogerős ítéletben kifejtett álláspont, miszerint a gazdasági kényszerhelyzet a kényszerítés megállapítására nem vezethet, az egységes bírói gyakorlatnak megfelel (Legfelsőbb Bíróság Pfv.VIII.21.237/2010/8., Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.182/2005/5.). A felperes e körben előadott azon hivatkozása, hogy az ügylet előterjesztésétől számított 5 napon belül lebonyolódott, ezért a felperes képviselőjének nem volt lehetősége másokkal való konzultációra, a másodfokú bíróság fenti megállapítását nem cáfolja.
- [48] A felperes a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságán alapuló érvénytelenség jogerős ítélet szerinti jogkövetkezményének alkalmazása körében a felülvizsgálati kérelmében a másodfokú bíróság mérlegelése eredményének jogellenességét és felperesre nézve méltánytalanságát állította. Azt maga sem vitatta, hogy e körben a bíróságot mérlegelési jogkör illeti meg. A Kúria rámutat arra, a következetes bírói gyakorlat szerint a felülvizsgálati eljárásban a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés általában nem vizsgálható. A felülvizsgálat tehát a bíróság mérlegelése kapcsán csupán arra szorítkozhat, hogy a mérlegelés körébe vont adatok, tények, nyilatkozatok értékelésénél nem történt-e nyilvánvalóan helytelen, kirívóan okszerűtlen vagy logikai ellentmondást tartalmazó következtetés (BH2003.509.). Jelen ügyben ez nem állapítható meg. A másodfokú bíróság az ítéletében felhívott, az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010.(VI.28.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 5. pontja és a PK 267. állásfoglalás II. pontja figyelembevételével, az abban kifejtetteket alkalmazva választotta ezen érvénytelenségi ok tipikus jogkövetkezményét. Azt a felperes sem állította, hogy az érvénytelenségi ok adott módon történő kiküszöbölése ellen mindkét fél tiltakozott volna, így ezért annak alkalmazása kizárt volt. A

jogerős ítélet az alperesnek az rPtk. alapelveit sértő magatartását nem állapította meg, így annak a jogkövetkezmény kiválasztása szempontjából való értékelésének elmulasztását a felperes alaptalanul állítja. A felülvizsgálati kérelemben írt számszaki levezetés pedig egyrészt a felülvizsgálati eljárásban meg nem engedett új tényállításnak minősül, másrészt nem bizonyított, így eltérő jogkövetkezmény alkalmazására ez a hivatkozás sem vezethetett.

- [49] A Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet az alperest kizárólag a tőkeösszeg megfizetésére kötelező rendelkezése a másodlagos felülvizsgálati kérelem körében hivatkozott rPtk. 237. §-ába ütköző módon jogszabálysértő.
- [50] A másodfokú bíróság a szerződést érvényessé nyilvánította, és az érvénytelenség okát akként küszöbölte ki, hogy az alperest a felperes javára további 146.212.835 Ft tőke megfizetésére kötelezte. A PK vélemény másodfokú bíróság által is figyelembe vett 5. pontja szerint, ha az érvénytelenség oka kiküszöbölhető, a bíróság az érvénytelen szerződést a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal érvényessé nyilváníthatja. Az érvényessé nyilvánítás a bíróság ex tunc hatályú konstitutív döntése. A PK vélemény 8. pontja az érvényessé nyilvánítás jogkövetkezménye levonása során is irányadó, azaz ez esetben is gondoskodnia kell a bíróságnak az eredetileg egyenértékű szolgáltatások értékegyensúlyának a fenntartásáról, meg kell akadályoznia bármelyik fél jogalap nélküli gazdagodását. A szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága miatt érvénytelen szerződés a jogerős döntés eredményeképpen a megkötésére visszamenő hatállyal érvényessé vált, az alperes az ingatlan tulajdonjogát annak alapján megszerezte, azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. A felperes viszont az ellenértéknek csak egy részéhez jutott hozzá a szerződéskötéssel egyidejűleg. A másodfokú bíróság által megítélt további vételár-rész éppúgy a szerződéskötéskor vált esedékessé, mint a szerződésben írt ellenérték, ezért alperes a késedelem objektív jogkövetkezményeként késedelmi kamat megfizetésére köteles. Jelen esetben a szolgáltatás és ellenszolgáltatás egyensúlya ezáltal teremthető meg. Az alperes tévesen hivatkozott e körben a PK vélemény 9. és 10. pontjában foglaltakra, mert az abban megfogalmazott jogelveket kizárólag az eredeti állapot helyreállítása alkalmazása esetére vonatkoztatta a Legfelsőbb Bíróság.
- [51] A Kúria a késedelmi kamat mértékét a felperes a felülvizsgálati kérelmében megjelölt a 2013. évi XXXIV. törvénnyel módosított, 2013. július 1. napjáig hatályos rPtk. 301/A. § (1) bekezdésében meghatározott mértéknek megfelelően állapította meg, figyelemmel a Pp. 3.§ (2) bekezdésében és 215. §-ában írtakra.
- [52] A Kúria mindezekre tekintettel a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

Záró rész

[53] A felülvizsgálati kérelem érdemben nem vezetett eredményre, ezért a felülvizsgálati eljárásban pervesztesnek minősülő felperes köteles az alperes ügyvédi munkadíjból álló perköltségének megfizetésre a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint. Ennek összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (3), (5) és (6) bekezdése alapján, a meg nem határozható pertárgy értékéhez igazodóan, ugyanakkor az ügy bonyolultságára és a kifejtett jogi képviselési tevékenységre tekintettel megemelt összegben határozta meg azzal, hogy az a 4/A. § (2) bekezdése alapján az ÁFA-t tartalmazza. Az illetékfeljegyzési jogára tekintettel a felperes az általa le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles az állam részére megtéríteni.

[54] A Kúria a döntését a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.

Budapest, 2017. november 28.

Dr. Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke, Dr. Tibold Ágnes sk.
előadó bíró, Dr. Osztovits András sk. bíró