

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Karcagi Dr. Varga Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Varga László ügyvéd) által képviselt felperesnek a Dr. Glózik Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Glózik István ügyvéd) által képviselt alperes ellen végrehajtás megszüntetése iránt a Karcagi Városi Bíróságnál 3.P.20.303/2008. számon indított és másodfokon a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 4.Pf.20.342/2010/6. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati költséget.

A le nem rótt felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Indokolás

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a felperes a 2002. október 30. napján megkötött kölcsönszerződéssel 8.350.000 forint kölcsönt vett fel az alperes jogelődjétől. A kölcsönszerződést - továbbiak mellett - a felperes tulajdonában álló b-i ingatlanra, valamint a felperes édesanyjának tulajdonát képező k-i ingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal, továbbá mindkét ingatlanra vonatkozóan a R-F. Kft. jogosult által gyakorolható vételi joggal biztosították. A felperes édesanyja a 2003. február 12. napján megkötött szerződéssel engedett vételi jogot karcagi ingatlanára, amely szerződés 5. pontja szerint a vételi jog gyakorlása esetén a jogosult (az R-F. Kft.) a felperes édesanyjával „szemben fennálló, az egyéb polgári jogviszonyból

eredő bármely jelenlegi, vagy később keletkező követelését jogosult egyoldalúan beszámítani a vételár-fizetési kötelezettségébe". A b-i ingatlant a perbeli kölcsönszerződés megkötésének napján, azaz 2002. október 30-án a J. és V. Körzeti Takarékszövetkezet javára 2000. augusztusában bejegyzett jelzálogjog terhelte 12 millió forint kölcsön biztosítására, amely kölcsöntartozásból 910.000 forintnak és járulékainak a végrehajtására 2003. január 22. napján végrehajtási jog került bejegyzésre.

A felperes 2003. áprilisában és májusában mindösszesen 1.522.400 forintot törlesztett a perbeli 8.350.000 forint kölcsönből. Az alperes jogelődje - jelzálogjog-jogosultként - 2003. június 16-án bekapcsolódott a J. és Vidéke Körzeti Takarékszövetkezet által indított végrehajtási eljárásba, 2003. július 31. napján pedig felmondta a perbeli kölcsönszerződést. Az említett végrehajtási eljárásban elárverezték a b-i ingatlant, az alperes az árverési vételárból 2006. február 3. napján 3.592.145 forinthez jutott. A R.-F. Kft. 2004. január 20-án gyakorolta a karcagi ingatlannal kapcsolatos vételi jogát, a 3,5 millió forint vételárat azonban nem a perbeli tartozásra, hanem a B. S. Bt-től a R-F. Kft.-re engedményezett követelésre számolta el, amely követeléssel kapcsolatban a felperes édesanyja készfizető kezességét vállalt. A felperes ellen a 2002. október 30-i kölcsönszerződés kapcsán jelenleg is folyik a végrehajtási eljárás, 7.564.498 forintra és járulékaira.

A felperes módosított keresetében a végrehajtás megszüntetését kérte. Elsősorban arra hivatkozott, hogy a 2002. október 30-i ügyletből eredő tartozás kiegyenlítésre került, másodlagosan pedig arra, hogy az alperes követelését elenyésztí annak a kárnak a beszámítása, amely kár amiatt érte, hogy a R-F. Kft. nem gyakorolta a vételi jogát a végül elárverezett b-i ingatlannal kapcsolatban, illetve a k-i ingatlan opciós értékét egy másik tartozásba számította bele. Érvelése szerint a R-F. Kft. magatartásáért az alperes (mint a kft. többségi tulajdonosa) helytállni tartozik, így az a 4 millió forint, amennyiért a R-F. Kft. a későbbiekben továbbadta a vételi jog kapcsán megszerzett k-i ingatlant, a jelen kölcsöntartozást csökkenti.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, a felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az ítéletet helybenhagyta.

Az ítéletek indokolása szerint a k-i ingatlan tulajdonosa a felperes édesanyja volt, aki a vételi jogot alapító szerződés 5.

pontjában lehetővé tette a vételi jog jogosultja - a R-F. Kft. - részére, hogy a vételi jog gyakorlása esetén a vételárat bármely követelésébe egyoldalúan beszámíthassa. A R-F. Kft. ezzel a - szerződésben biztosított - jogával élt, amikor a k-i ingatlan opciós vételárával nem a perbeli tartozást, hanem a felperes édesanyjának egy másik szerződésből eredő tartozását csökkentette. A felperes hivatkozott a 2003. február 12-i opciós szerződés 5. pontjának az érvénytelenségére, azonban - tekintettel a Pp.51.§ a) pontjára, valamint a Ptk.273.§ (1) bekezdésére, amely érvénytelen szerződés esetén a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítását írja elő - a felperes édesanyjának és a R-F. Kft.-nek a perben állása nélkül az általuk kötött szerződés érvénytelenségét nem lehet megállapítani. Érdemben vizsgálták a perben eljáró bíróságok a felperes kártérítés iránti igényét, azonban azt sem találták alaposnak. Ezzel kapcsolatban rámutattak: a perbeli követelés a kölcsönszerződés 2003. július 31-i felmondásával nyílt meg, a végrehajtó azonban a J. és V. Takarékszövetkezet által indított végrehajtási eljárásban már 2003. április 3-án tájékoztatta az alperest a b-i ingatlan lefoglalásáról. Ilyen körülmények között az alperes az igényérvényesítés legcélszerűbb módját választotta, amikor bekapcsolódott a folyamatban lévő végrehajtási eljárásba. Mivel a vételi jog gyakorlása csupán lehetőség, nem szolgálhat kártérítés alapjául az, ha a jogosult nem élt ezzel a lehetőséggel.

A jogerős ítélet ellen - mindkét fokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése és a keresetének helyt adó határozat hozatala, költségeinek megtérítése végett - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Kihangsúlyozta: a Ptk.207.§ (1) bekezdésének tükrében különösen fontos, hogy a megállapodást „ingatlanfedezetre történő kölcsönnyújtásáról” elnevezéssel szerkesztették meg, mivel a szerződéskötés időpontjában az önálló keresettel és jövedelemmel nem rendelkező felperes dologi biztosítékok védelme nélkül nem is vállalta volna a hitelfelvételt. A bíróságok figyelmen kívül hagyták a fogyasztóvédelmi szempontokat, holott a szerződési feltételeket az alperes jogelődje határozta meg. Hivatkozott arra is, hogy mivel a vételi jog biztosítéki célú volt, e jog jogosultja kizárólag a hitelező lehetett volna, s nem a főkötelmen kívül álló személy. Változatlanul fenntartotta kártérítés iránti igényét.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására és költségeinek megtérítésére irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Helytálló és indokolásbeli kiegészítést sem igényel a perben eljáró bíróságok ítéletben részletezett álláspontja.

A felülvizsgálati kérelem érvei kapcsán mutat rá a Legfelsőbb Bíróság, hogy a felperes az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztéséig nem hivatkozott arra, hogy az alperes jogelődjével fogyasztói szerződést kötött, amely általa tisztességtelennek tartott kikötéseket tartalmaz. Kereseti kérelem és az érintettek perben állásának hiánya miatt a bíróságok (a Pp.146.§ (1) bekezdésének valamint a Pp.215.§-ának megfelelően) ebben a körben nem folytathattak le bizonyítást, és nem hozhattak határozatot. E tárgyban tehát nincsen olyan jogerős döntés, amely a Pp.270.§ (2) bekezdése szerint felülvizsgálattal támadható lenne.

A felperes az elsőfokú eljárásban nem terjesztett elő határozott kereseti kérelmet annak megállapítására sem, hogy semmis a vételi jog harmadik személy részére történő átruházása, mivel a biztosítéki céllal kikötött vételi jog jogosultja kizárólag a kölcsönszerződés hitelezője lehet; ezért a jogerős ítélet erre vonatkozóan sem tartalmaz felülvizsgálható rendelkezést. Így csupán megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy a BH 2004. 259. számon közzétett eseti döntésében, illetve határozatainak hivatalos gyűjteménye 2004/1. kötetében EBH 2004. 1099. számon közzétett elvi határozatában akként foglalt állást, hogy gazdálkodó szervezetek esetében a vételi jog gyakorlása átengedhető, a vételi jog gyakorlására jogosult személyt a gazdálkodó szervezet kijelölheti. (A Legfelsőbb Bíróság azzal indokolta álláspontját, hogy a gazdálkodó szervezet számára a jogosult személyének kijelölését a Ptk.375.§ (4) bekezdésébe, valamint a Ptk.374.§ (5) bekezdésébe foglalt utaló rendelkezéseknek megfelelően a vételi jogra is irányadó Ptk.373.§ (4) bekezdése kifejezetten megengedi.)

Helyes a perben eljáró bíróságok döntése és indokolása abban is, hogy sem az alperes, sem az R.-F. Kft. kártérítési felelőssége nem állapítható meg. A bíróságok helytálló indokait a Legfelsőbb Bíróság csupán annyiban pontosítja, hogy mivel a b-i ingatlan tulajdoni lapjára 2003. január 22-én, tehát a perbeli kölcsönszerződés felmondását megelőzően jegyezték be a végrehajtási jogot a J. és V. Körzeti Takarékszövetkezet javára, a vételi jog gyakorlását a végrehajtási jog a Vht.138.§ (6) bekezdésének megfelelően korlátozta. (A Vht.138.§ (6) bekezdése szerint a lefoglalt ingatlanra vonatkozólag jogot csak azzal a feltétellel lehet szerezni, hogy az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti.) Ilyen körülmények között az alperes jogelődje valóban a „legcélszerűbb módját” választotta követelése érvényesítésének, amikor bekapcsolódott a végrehajtási eljárásba.

Mindezekre figyelemmel a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségek az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet benyújtó felperest terhelik: viseli a saját költségét és köteles az alperes felülvizsgálati költségének a megtérítésére.

Budapest, 2011. szeptember 28.

*Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs József s.k. bíró, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró*