

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Simala Zoltán (felperesi képviselő címe) ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a dr. László Kálmán (I. rendű alperesi képviselő címe) ügyvéd által képviselt I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, a személyesen eljáró II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű, valamint a ... jogtanácsos által képviselt III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2012. február 28. napján meghozott 17.P.25.164/2009/34. számú ítélete ellen a felperes részéről 35. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 63.500 (hatvanháromezer-ötszáz) forint, a III. rendű alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében egyrészt annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperes és a III. rendű alperes között létrejött engedményezési szerződés - a kölcsön biztosítékként kikötött jelzálogjog és opciós jog engedményezésére kiterjedően - érvénytelen. Kérte továbbá annak megállapítását is, hogy az engedményezett - az alapszerződésekből eredő - követelések jogosultja továbbra is a III. rendű alperes, a vételi jog gyakorlása pedig érvénytelen. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását kérte akként, hogy a bíróság rendelje el az I. rendű alperes perbeli ingatlanra bejegyzett tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból való törlését és az őt illető tulajdonjog visszajegyzését.

A II. és a III. rendű alpereseket az eredeti állapot helyreállításának tűrésére kért kötelezni.

Előadta, hogy a 2005. február 3-án közjegyzői okiratba foglalt alapszerződések szerint közte, mint készfizető kezes, jelzálog-kötelezett és eladó, másrésről a III. rendű alperes, mint hitelező és jelzálog-jogosult, valamint harmadrésről a II. rendű alperes mint adós között hitelszerződés, jelzálogszerződés valamint opciós szerződés jött létre. A II. rendű alperes a kölcsönt nem szerződésszerűen törlesztette, ezért a III. rendű alperes 2005. augusztus 15-én felmondta a hitelszerződést. Ezt követően a III. rendű alperes által megküldött 2007. november 12-i keltezésű engedményezési értesítésből tudta meg, hogy a III. rendű alperes a kölcsönszerződésből eredő összes követelését, közte a vételi jogot, 2007. november 9-i hatállyal az I. rendű alperesre engedményezte. Az engedményezés alapján az I. rendű alperes az adós tartozása fejében bejegyeztette tulajdonjogát az állandó lakhelyéül szolgáló társasházi lakásingatlanra. Az I. rendű alperes a vételárral azóta sem számolt el, mégis arra próbálja rábírní, hogy az ingatlanból költözzön ki.

Jogi érvelése szerint az engedményezési szerződés jogszabályba ütközik, a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése szerint semmis. A semmisség két okból is fennáll, egyrészt az I. rendű alperes nem faktoring cég, nem rendelkezik a PSZÁF engedélyével ahhoz, hogy üzletszerűen vásároljon banki követeléseket. Másrészt az opciós szerződésre irányadó Ptk. 373. §-ának (4) bekezdése tiltja a vételi jog átruházását, ekképpen az engedményezését is. A vételi jog jogosultjának változását bejegyző ... számú földhivatali határozat viszont egyértelműen alátámasztja, hogy az I. rendű alperest megillető vételi jog bejegyzésére az engedményezési szerződés alapján került sor. Ugyanazt a jogot nem lehet kétszeresen „átengedni”, vagyis az engedményezés mellett a vételi jog gyakorlásának kijelölésére vonatkozó írásbeli nyilatkozat is érvénytelen. A Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése értelmében az eredeti állapot helyreállítása során olyan helyzetet kell teremteni, mintha a III. rendű alperes a követeléseit nem engedményezte volna az I. rendű alperesre, vagyis a III. rendű alperes maradt volna valamennyi követelés jogosultja. Erre figyelemmel vállalta a III. rendű alperessel történő elszámolást, azt, hogy a hitelszerződés alapján fennálló kölcsöntartozást teljesíti.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Tagadta, hogy a vételi jogot engedményezés útján szerezte meg. Azt állította, hogy a III. rendű alperes őt jelölte ki a vételi jog gyakorlására, amit a szerződésnek megfelelően gyakorolt. Az elszámolás idáig azért nem történt meg, mert a vételárat a birtokba adással egyidejűleg kell teljesítenie, de a felperes változatlanul az ingatlanban lakik, abból nem hajlandó kiköltözni.

A II. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő, nyilatkozatot nem tett.

A III. rendű alperes ellenkérelme szintén a kereset elutasítására irányult. Előadta, hogy a vételi jogot nem engedményezés útján ruházta át, hanem a 2007. november 9-i keltezésű írásbeli nyilatkozatában az I. rendű alperest jelölte ki a vételi jog gyakorlására. Ez az eljárása pedig nem jogszabályba ütköző, mivel a Ptk. 373. §-

ának (4) bekezdése kifejezetten lehetővé teszi gazdálkodó szervezetek részére, hogy kijelöljék vételi jog gyakorlására jogosult személyt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 300.000 forint + áfa, míg a III. rendű alperesnek 300.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy a le nem rótt 558.600 forint kereseti illetéket az állam viseli.

Az ítélet indokolásában rögzítette, hogy az I. és a III. rendű alperesek által megkötött engedményezési szerződésnek a 2007. november 9-i keltezésű „jogutódlási nyilatkozat” megjelölésű megállapodás felel meg. A szerződés tartalmi elemzése alapján megállapította, hogy a főköveteléssel együtt engedményezett mellékkötelezettségek közé kizárólag a felperes által vállalt kezesség és zálogkötelezettség tartozik, ezeknek az engedményezése az okiratban megtörtént. A vételi jog nem szerződést biztosító mellékkötelezettség, hanem önálló jogintézmény és az okiratból nem állapítható meg, hogy a III. rendű alperes a vételi jogot is átruházta volna. Ezzel összhangban áll a felperesnek küldött értesítés, melyben nem található utalás a vételi jog engedményezésére. Az I. rendű alperes tehát nem engedményezés útján, hanem akként szerezte meg a vételi jogot, hogy annak gyakorlására a III. rendű alperes őt jelölte ki a 2007. november 9-i okiratban. Ez a nyilatkozat mindenben megfelel a Ptk. 373. §-ának (4) bekezdésében foglaltaknak, vagyis a vételi jog gyakorlásának érvénytelensége nem állapítható meg. A felperes által hivatkozott másik érvénytelenségi ok sem helytálló. A III. rendű alperes már az opciós szerződésben kifejezésre juttatta, hogy a vételi jog gyakorlása esetén továbbértékesítési céllal vásárolja meg az ingatlant. Ezt a nyilatkozatát kiterjesztően értelmezni nem lehet, az I. rendű alperes pedig ilyen nyilatkozatot nem tett. A rendelkezésre álló adatokból nem lehetett megállapítani, hogy az I. rendű alperes rendszeresen és üzletszerűen pénzügyi tevékenységet folytatna, az viszont megállapítható, hogy az I. rendű alperes nem vásárol rendszeresen és üzletszerűen banki követeléseket. Mindezekre figyelemmel a felperes által megjelölt okokból az engedményezési szerződés nem érvénytelen, ezért az alaptalan keresetet elutasította.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes jelentett be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, másodlagosan a megváltoztatását, és keresete teljesítését kérte.

Fenntartotta az elsőfokú eljárás során előadottakat, miszerint az engedményezési szerződés az általa megjelölt okokból érvénytelen. Az elsőfokú bíróság ítélete álláspontja szerint jogszabálysértő, ellentétes a rendelkezésre álló bizonyítékokkal és tényekkel.

Az I. és a III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult.

A III. rendű alperes hangsúlyozta, hogy vételi jog engedményezésére vonatkozó megállapodást nem írt alá, amit a becsatolt jogutódlási nyilatkozat egyértelműen bizonyít. A felperesnek nem sikerült bizonyítania, hogy az I. rendű alperes

üzletszerűen vásárolt volna banki követeléseket. Erre figyelemmel az elsőfokú ítélet mindenben összhangban áll a rendelkezésre bocsátott bizonyítékokkal és tényekkel. Megjegyezte, hogy a felperes egyébként sem hivatkozhatna az engedményezési szerződés érvénytelenségére, mert a következetes bírói gyakorlat szerint ez a kötelezett jogait és kötelezettségeit nem befolyásolja (EBH2003 868.).

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében felülbírálta (Pp. 228. § (4) bekezdése).

A felperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, arra alapított érdemi döntésével az ítéltábla egyetértett, és túlnyomórészt annak indokolását is osztotta. A kereset elutasítását azonban más jogalapra helyezte, ezért az indokolást kiegészíti a következőkkel.

A felperes keresetében egyszerre érvényesített megállapítási típusú és marasztalási típusú, teljesítés iránti igényt. Az engedményezési szerződés érvénytelenségének és - helyesen értelmezett tartalma szerint - a vételi jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása mellett ugyanis marasztalási típusú keresete is volt, hiszen az eredeti állapot helyreállítása körében az I. rendű alperes tulajdonjogának törlését, és saját tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését, valamint a II-III. rendű alperesek ennek tűrésére való kötelezését kérte. A törlési kereset az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását célozza, a felperes által megjelölt bejegyzés azonban csak akkor törölhető, ha megállapítható a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés érvénytelensége. Ebből következően a megállapításra irányuló kereseti kérelmek a marasztalási kereset jogalapjába tartozóan bírálандóak el. Adott esetben ugyanis nem alkalmazható a Ptk. 239/A. §-ának (1) bekezdése, amely csak a szerződő fél számára teszi lehetővé, hogy a szerződés érvénytelenségének megállapítását anélkül kérje, hogy a jogkövetkezmények alkalmazását is kérné.

A felperes álláspontja szerint jogszabályba ütközése folytán mindkét szerződés semmis (Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése). A vételi jog átruházására kiterjedő engedményezés egyrészt a Ptk. 373. §-ának (4) bekezdésébe ütközik, míg az I. rendű alperes részéről a kölcsönkövetelés megszerzése sérti a szerződéskötéskor hatályos, a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 3. §-ának (1) bekezdés b) pontját és (4) bekezdését. Az engedményezési szerződés érvénytelensége folytán az I. rendű alperes nem szerzett vételi jogot, így annak gyakorlásával érvényes adásvételi szerződés nem jöhetett létre. A kereseti kérelem elbírálása érdekében ezért elsődlegesen az engedményezési szerződéssel kapcsolatos kereseti kérelemről kellett dönten.

Az engedményezési szerződés kapcsán a felperes mások által kötött szerződés érvénytelenségének a megállapítását kéri, mert az engedményezési szerződésnek nem alanya. A szerződés semmisségére csak akkor hivatkozhat, ha a Ptk. 234. §-ának (1) bekezdése szerinti feltételek fennállnak. A felperes tehát csak akkor

rendelkezik aktív perbeli legitimációval, ha igazolja védendő jogi érdekének a fennállását (2/2010. (VI.18.) PK vélemény 10/a. pontja). A felperes aktív perbeli legitimációjának kérdését azért kellett vizsgálni, mert a III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében azt megkérdőjelezte. A bírósági joggyakorlat - amint azt a III. rendű alperes által a fellebbezési ellenkérelemben megjelölt eseti döntés is alátámasztja - egységes abban a tekintetben, hogy az adós nem rendelkezik kereshetőségi joggal az engedményezési szerződés érvénytelenségének megállapítása tekintetében (EBH2005. 1227). Az engedményezési szerződés érvénytelenségének megállapítása ugyanis csak az engedményezés alanyainak a jogviszonyára hat ki, az érvénytelenség jogkövetkezményeit az engedményező és az engedményes között fennálló jogviszonyban kell levonni. A megállapítás nem befolyásolja az adós kötelezettségeit, amelyet változatlan tartalommal kell teljesítenie, de az engedményezésről szóló értesítés átvétele után nem a jogosult, hanem a helyébe lépő engedményes részére (Ptk. 328. §-ának (4) bekezdése).

A kifejtettek szerint kötelezettként a felperes kereshetőségi joga nem terjed ki az engedményezési szerződés érvénytelenségének a megállapítására. Erre figyelemmel az ítéletábra - az elsőfokú bíróságtól eltérően - a kereset elutasítását a felperest megillető aktív perbeli legitimáció hiányával indokolja. Az engedményezési szerződés érvénytelenségének megállapítása nélkül ugyanis nem áll fenn a marasztalási kereset jogalapja, ami annak elutasítását vonja maga után.

A kereshetőségi jog hiányából levezetett elutasítás folytán nem volt szükség a felperes által megjelölt semmisségi okok fennállásának vizsgálatára, és e körben annak megállapítására, hogy az I. rendű alperes által a PSZÁF engedélye nélkül végzett pénzügyi szolgáltatás előidézheti-e az engedményezési szerződés érvénytelenségét (Hpt. 3. §-ának (1) bekezdés b) pontja, I. melléklet 10.2.b. pontja). Ettől függetlenül megjegyzi az ítéletábra, hogy azt az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette, hogy az I. rendű alperes a kölcsönkövetelés megvásárlásával olyan pénzügyi szolgáltatást hajtott végre, melynek üzletszerű folytatását a Hpt. engedélyhez köti. Ez az engedély azonban nem az egyedi szerződés megkötéséhez, hanem a tevékenység üzletszerű folytatásához szükséges. Ez azt jelenti, hogy a PSZÁF engedélyének hiánya nem vezethet az engedményezési szerződés érvénytelenségének a megállapításához (EBH2002. 646).

Az engedményezési szerződés érvényessége mellett a felperes adósként az engedményessel szemben változatlanul érvényesítheti azokat a kifogásokat, amelyek az engedményezővel szemben az értesítéskor már fennállt jogalapon keletkeztek (Ptk. 329. §-ának (3) bekezdése). Ezek közé tartozik a vételi jog átruházásának érvénytelenségére vonatkozó kifogás. A kifogást a felperes arra alapította, hogy az engedményezés kiterjedt a mellékkötelezettségek közé sorolt opciós jog átruházására is. Ezt a következtetést az engedményezési szerződés nyelvtani értelmezése nem támasztja alá. A jogutódlási nyilatkozatban ugyanis egyértelműen megnevezték azokat a követeléseket, amelyek átszálltak az engedményesre. Ezek közé a kölcsönkövetelés és az azt biztosító jelzálogkövetelés tartozik. Az engedményezési szerződés tartalmával teljes összhangban áll a felperesnek és a II. rendű alperesnek megküldött engedményezési értesítése.

Abban ugyanis az engedményező egyértelműen arról tájékoztatta az a kötelezetteket - az adóst és a készfizető kezest -, hogy a kölcsönszerződésből eredő pénzkövetelést engedményezte az I. rendű alperesre. Márpedig a vételi jog nem pénzkövetelés, és nem tartozik a pénzkövetelést biztosító mellékkötelezettségek körébe sem.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló okiratok értelmezése alapján helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a III. rendű alperes nem engedményezés útján ruházta át a vételi jogot, hanem annak gyakorlására az I. rendű alperest jelölte ki. Ez az eljárása megfelel a jogszabályoknak, hiszen a Ptk. 375. §-ának (4) bekezdése, illetve 374. §-ának (5) bekezdése szerint alkalmazandó 373. §-ának (4) bekezdése a gazdálkodó szervezetek számára lehetővé teszi, hogy kijelöljék azt a személyt, aki a vételi jog gyakorlására jogosult.

A felperes engedménnyessel szemben érvényesített kifogása tehát ténybelileg alaptalan, mivel a III. rendű alperes részéről nem került sor a vételi jog átruházására.

Mindezekre figyelemmel - az indokolás módosítása és kiegészítése mellett - a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Pp. 78. §-ának (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező felperest terhelik a másodfokú perköltségek, melyre figyelemmel meg kell térítenie az I. és III. rendű alpereseknek a jogi képviselőjükkel felmerült költségeiket. Ennek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (6) bekezdése alapján a ténylegesen kifejtett tevékenység arányában mérlegeléssel állapította meg. Az I. rendű alperes javára megítélt ügyvédi költség magában foglalja a 27 %-os áfát, míg a III. rendű alperes jogtanácsosának díját áfa nem terheli.

A felperes illetékmentességre kiterjedő részleges költségmentességére figyelemmel a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2012. szeptember 21.

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
a tanács elnöke

. Csordás Csilla s.k.. Sándor Ottó s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: