

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.VII.30.219/2013/7.szám

A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság a **N.** Korlátolt Felelősségű Társaság felszámoló meghatalmazása alapján eljárta dr. Hollósi István ügyvéd által képviselt **T.** Korlátolt Felelősségű Társaság "felszámolás alatt" felperesnek a dr. **H.T.** jogtanácsos által képviselt **M.** Zártkörűen Működő Részvénytársaság I.rendű, a **K.** Zártkörűen Működő Részvénytársaság felszámoló meghatalmazása alapján a dr. Hajdú György ügyvéd által képviselt **F.** Korlátolt Felelősségű Társaság "felszámolás alatt" II. rendű és a dr. **G.Gy.** jogtanácsos által képviselt **E.** Zártkörűen Működő Részvénytársaság III. rendű alperes ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Fővárosi Törvényszéken 19.G.41.512/2008 számon folyt perében, a Fővárosi Ítélet tábla 9.Pf.22.310/2012/13. számú ítélete ellen a felperes által 130. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelem alapján indult felülvizsgálati eljárásban - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.rendű és III.rendű alperesnek együttesen 2.000.000 (kettőmillió) Ft, a II.rendű alperesnek 500.000 (ötszázezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget, valamint az államnak felhívásra fizesse meg az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A **Sz.L.** és **Sz.M.** üzletrész tulajdonosok tulajdonában álló felperes gazdasági társaság 2003. novemberében a ... hrsz-ú ingatlanon egy négycsillagos 147 szobás szálloda, konferenciaközpont és wellness központ beruházását kezdte meg. A pótlólagos pénzügyi finanszírozás biztosítására a felperes, mint hitelfelvevő az ... Bank Nyrt-vel, mint hitelnyújtóval hitelszerződést kötött. A

hitelszerződésnek megfelelően a felperes gazdasági társaságból 2005. január 24-én kiválással létrejött, a felperes kft-vel azonos üzletrész-tulajdonosok tulajdonában álló II.r. alperes gazdasági társaság az ingatlan tulajdonosaként a felperes kft. helyébe lépett. A II.r. alperes új hitelszerződést kötött a bankkal, egyben átvállalta a felperestől a projekttel kapcsolatos összes szerződéses kötelezettséget. A projekt megvalósítása érdekében 2005-ben a felperes két alkalommal összesen 256.622.641 Ft értékű pénzeszközt bocsátott kiegészítő finanszírozásként a II.r. alperes rendelkezésére.

Az ugyanazon személyek tulajdonában álló felperes és a II.r. alperes gazdasági társaságok a 2005. július 12-én kelt Kölcsön-megállapodás megnevezéssel létrejött okiratban (A/48) úgy nyilatkoztak, hogy az összeget a felperes mint kölcsönt nyújtó a II.r. alperesnek adott pénzkölcsönnek tekinti. A kölcsön visszafizetési határidejét 2019. január 1. napjában határozták meg, oly módon, hogy addig a felmondási jogukról lemondanak. Az okirat szerint a II.r. alperesnek a felperes felé fennálló pénzkölcsön tartozása 232.267.397 Ft volt. Megállapodtak, hogy a követelés hátrasorolt követelésnek minősül, könyveikben ekként tartják nyilván.

A felperes 2005. október 24-én felszámolás alá került. A felszámoló 2006. szeptember 6-án kelt levelében azonnali hatállyal felmondta a kölcsönszerződést és felszólította a II.r. alperest a 232.267.397 Ft megfizetésére. A II.r. alperes az azonnali hatályú felmondást vitatta, ezért a felperes pert indított, melyben kérte a bíróságtól a tőke és annak kamatai megfizetésére kötelezni a II.r. alperest. A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság G.21.066/2007/8. számú, 2008. október 13-án kelt, és 2008. november 6-án jogerőre emelkedett ítéletével kötelezte a II.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 232.267.397 Ft tőkét és ennek kamatait, továbbá 2.500.000 Ft perköltséget.

Az I.r. alperes bank mint hitelező és a II.r. alperes mint hitelfelvevő között 2007. január 23-án hitelszerződés jött létre, melynek a célja elsősorban a II.r. alperes adósságainak rendezése volt (26/A/1/1 hitelszerződés, 2.2. pont). A hitelszerződés és módosításai alapján az I.r. alperes 21.290.252 CHF és 500.000 CHF hitelt bocsátott a II.r. alperes rendelkezésére. A szerződés teljesítésének biztosítékeként a II.r. alperes tulajdonában álló szálloda ingatlanra jelzálogjogot alapítottak az I.r. alperes javára, továbbá vételi jogot biztosítottak az I.r. alperes részére. A vételi jog (opció) gyakorlása esetére a felek az ingatlan vételárát független értékbecslő által meghatározott árban fogadták el. Megállapodtak abban, hogy az I.r. alperes jogosult a vételár megfizetése során a kötelezettel szemben fennálló követelése erejéig beszámítással élni. A jogosult a független értékbecslő által megállapított vételáron szerkezheti meg az ingatlan tulajdonjogát.

A II.r. alperes nem tett eleget a hitelszerződésben, illetve a finanszírozási okiratban foglalt kötelezettségeinek, ezért az I.r. alperes a hitelszerződést 2008. augusztus 4-én - a II.r. alperes által 2008. augusztus 11-én átvett - közjegyzői okiratba foglaltan felmondta, és jogosulttá vált a vételi jog gyakorlására. A felmondásban felszólította a II.r. alperest, hogy 21.304.479 CHF összegű tartozását fizesse meg.

Az I.r. alperes tulajdonosi határozatában a vételi jog gyakorlására először a **R. Zrt-t**, illetve másodlagosan a III.r. alperest jelölte ki.

A III.r. alperes 2008. augusztus 22-én engedményezéssel megszerezte a kötelezettnek a bankkal szemben fennálló tartozását. Az engedményezés ellenértékét az engedményezett követelés ellenértékével egyezően 3.100.000.000 Ft-ban határozták meg.

A 2008. augusztus 22-én kelt közjegyzői okiratba foglaltan a kijelölt III.r. alperes tudomásul vette a kijelölést és nyilatkozatot tett, hogy a vételi jogot gyakorolja, megvásárolja az ingatlant a független értékbecsülő által megállapított 3.100.000.000 Ft összegű vételáron.

A követelés engedményezéséről az I.r. alperes a II.r. alperest mint kötelezettet értesítette, annak tényét a II.r. alperes 2008. augusztus 22-én tudomásul vette, melyet az okirat aláírásával elismert. A III.r. alperes az engedményezéssel megszerzett követelést vételár tartozásába beszámította. Az okiratban rögzítették, hogy a beszámítás eredményeként a vételár megfizetése megtörtént, a vételi jog gyakorlására kijelölt III.r. alperesnek nincs további vételár fizetési kötelezettsége a II.r. alperessel szemben. A III.r. alperes tulajdonjoga 2008. augusztus 25. napjával bejegyzésre került.

Az I.r. és III.r. alperes 2009. március 24-én a perbeli szálloda ingatlanra ingatlant terhelő jelzálogszerződést kötöttek a közöttük 2008. november 12-én létrejött devizahitel-szerződés teljesítésének biztosítására 17.335.538,02 CHF, valamint járulékai erejéig. A zálogtárgy szerződéskötés kori hitelbiztosítéki értékét 2.325.000.000 Ft-ban határozták meg, a jelzálogjogot 2009. július 20-án bejegyezték.

*

A felperes 2008. október 10-én benyújtott, majd többször módosított, végleges keresetének az elsődleges kereseti kérelmet elutasító elsőfokú bírósági ítéleti rendelkezése jogerőre emelkedett.

A felperes másodlagosan azt kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy a II.r. és III.r. alperesek között a perbeli ingatlanra a vételi jog gyakorlása alapján létrejött adásvétel fedezetelvonó szerződés és a felperessel szemben hatálytalan. Ennek folytán a bíróság kötelezze a III.r. alperest annak tűrésére, hogy a felperes a II.r. alperessel szembeni végrehajtási eljárás eredménytelensége esetén az ingatlanra végrehajtást vezessen. Kérte továbbá, a bíróság állapítsa meg, hogy az I.r. és III.r. alperes között a perbeli ingatlanra 2009. március 24-én létrejött jelzálogszerződés fedezetelvonó szerződés és ezért a felperessel szemben hatálytalan. Kötelezze a bíróság az I.r. alperest annak tűrésére, hogy a felperes a II.r. alperessel szembeni végrehajtás eredménytelensége esetén a perbeli ingatlanra végrehajtást vezessen és annak során az I.r. alperes jelzálogjoga figyelmen kívül maradjon.

Az elsődleges és másodlagos kereseti kérelmekhez kapcsolódóan kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, az ingatlanra az I.r. alperes javára 21.290.252 CHF és járulékai, valamint 500.000 CHF és járulékai biztosítására bejegyzett jelzálogjogok a törvény erejénél fogva az engedményezéssel megszűntek, ezért ezen bejegyzések jogszabályba ütköznek, így semmisek és rendelje el az eredeti állapot helyreállítását.

Harmadlagos kereseti kérelmében kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy az I.r. és II.r. alperesek között 2007. január 23-án létrejött hitelszerződés, valamint az annak biztosítékaul megkötött jelzálog - és vételi jog szerződés, továbbá az ezek alapján megkötött opciós adásvételi szerződés fedezetelvonó szerződés, ezért a felperessel szemben hatálytalan. Kérte, a bíróság kötelezze a III.r. alperest, mint az ingatlan tulajdonosát annak tűrésére, hogy a felperes a II.r. alperes elleni végrehajtási eljárás sikertelensége esetén az ingatlanra vonatkozóan végrehajtást vezessen.

A tűrésre kötelezés körében igényét 232.267.397 Ft és járulékaiban határozta meg.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság 111. sorszámú ítéletében megállapította, hogy a II.r. és III.r. alperesek között a perbeli ingatlan tekintetében 2008. augusztus 25-én létrejött adásvételi szerződés fedezetelvonó, ezért a felperessel szemben hatálytalan. Kötelezte a III.r. alperest annak tűrésére, hogy a felperes a II.r. alperessel szembeni 232.267.397 Ft összegű követelése és járulékai tekintetében végrehajtást vezessen a III.r. alperes tulajdonában álló perbeli ingatlanra.

Megállapította azt is, hogy az I.r. és III.r. alperes között 2009. március 24-én, a perbeli ingatlan tekintetében létrejött jelzálogszerződés fedezetelvonó, ezért a felperessel szemben hatálytalan. Kötelezte az I.r. alperest annak tűrésére, hogy a felperes a II.r. alperessel szembeni 232.267.397 Ft összegű követelése és járulékai tekintetében végrehajtást vezessen a III.r.

alperes tulajdonában álló ingatlanra az I.r. alperes javára bejegyzett jelzálogjogot megelőzően.

Megállapította, hogy az I.r. alperes javára 21.290.252 CHF és járulékai, valamint 500.000 CHF és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjogok a törvény erejénél fogva az engedményezéssel megszűntek, s megkereste a földhivatalt a jelzálogjog törlése iránt. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az alperesek fellebbezése és a felperes csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatta és a keresetet teljes egészében elutasította. Az alpereseket mentesítette az elsőfokú perköltség fizetése alól és kötelezte a felperest az ítéletben részletezett együttes perköltségek megfizetésére.

Az ítélet indokolásában kifejtette, hogy a vételi jogot engedő megállapodás tárgya nem a dolog tulajdonának átruházása, hanem olyan egyoldalú hatalmasság engedése, amellyel a II.r. alperes a tulajdonjog részjogosítványát képező rendelkezési jogából eredően - a szerződésben kikötött feltételtől függő hatállyal - lehetővé tette a tulajdon egyoldalú jognyilatkozattal történő megszerzését. A vételi jog gyakorlásával egyidejűleg a vevőnek az eladó további akaratnyilatkozata nélkül kötelmi hatályú jogosultsága keletkezik a vagyontárgy tulajdonának dologi hatályú megszerzésére, míg az eladó ezzel egyidejűleg jogosulttá válik az opciós szerződésben kikötött vételár követelésére. A vételi jogot keletkeztető megállapodás alapján a későbbi időpontban bekövetkező tulajdonosváltozás ezért nem tekinthető önálló - a vételi jogtól független - kötelelemnek, így a vételi jog gyakorlása alapján bekövetkező tulajdonváltozás nem minősül újabb adásvételi szerződésnek.

A Ptk. 203.§(1) bekezdése szerint a fedezet esetleges elvonását nem a tulajdonváltozáshoz vezető egyoldalú hatalmasság gyakorlása, hanem a kötelmet létrehozó vételi jogot alapító megállapodás megkötése keletkeztetheti. Álláspontja szerint a felperes másodlagos kereseti kérelme eleve nem teljesíthető, mert a II.r. és III.r. alperes között adásvételi szerződés nem jött létre. A III.r. alperes tulajdonszerzésének relatív hatálytalansága kizárólag a vételi jogot alapító szerződés fedezetelvonó jellegének függvényében vizsgálható. Mindezek miatt a másodlagos és harmadlagos kérelmeket azok együttes tartalma alapján bírálta el.

A másodfokú bíróság kifejtette, hogy a biztosítéki céllal megkötött opciós szerződés korlátozott, feltételtől függő egyoldalú jogot hoz létre, amelyben a szolgáltatás - a jog engedésének - értékét a biztosítéki jelleg is befolyásolja, mert az opció tárgya a szerződésben kikötött pénzszolgáltatás helyett speciális fedezetet jelent a kölcsön visszafizetésének elmulasztása esetén. A kölcsön folyósításának futamideje alatt fennálló függő helyzetben a biztosítékként felajánlott ingatlan forgalmi értéke - az ingatlanra fordított beruházás értéknövelő hatásától, illetőleg az adott

időszakban fennálló piaci viszonyoktól függően - lényegesen megváltozhat, így a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti értékarányosság fenntartását segíti elő, ha a felek az opciós vételárat a tulajdonátszállás időpontjában irányadó piaci értékekhez viszonyítva határozzák meg.

Gazdálkodó szervezetek között a jogügyletből ingyenes előny abban az esetben keletkezik, ha a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti értékegyensúly oly mértékben hiányzik, hogy az semmilyen racionális gazdasági döntéssel nem magyarázható. A biztosítéki céllal megkötött opciós szerződéseknel az ingatlan elméletileg meghatározható forgalmi értéke és a tényleges vételár közötti különbség önmagában ingyenes előnyt nem eredményezhet, mert a vételár kialakításánál az sem hagyható figyelmen kívül, hogy az opciós jog engedésével, mint az adós jellemző szolgáltatásával szemben a bank részéről a szerződéskötés időpontjában fennálló szolgáltatás a biztosítékok tekintetében is magában foglalja azt a pénzügyi tevékenységet, amelynek eredményeképpen az adós a felajánlott biztosítékokra is figyelemmel a kölcsön összegéhez hozzájuthat. Mindezek alapján - álláspontja szerint - minden ténybeli alapot nélkülöz a felperes előadása, hogy a per tárgyát képező jogügylet a vételi jog jogosultjának javára ingyenes vagyoni előnyt eredményezett.

A Ptk. 203. § (1) bekezdése szempontjából vizsgálva a hitelszerződést - és annak 2.2. pontja alapján az I.r. alperes által ismert tartozásokat, amelyeket a II.r. alperesnek a hitelből ki kellett fizetnie - megállapította, hogy az I.r. alperesnek nem volt a kötelelem keretein túlmutató és a szerződésen kívül álló személyekre is kiható kötelezettsége a II.r. alperes vagyonmérlege adatainak további vizsgálata. A prudens működés jogszabályban is elvárt feltételei elsősorban a rábízott és saját forrású vagyonnal való gazdálkodással a fizetőképesség fenntartását célozzák. (Hpt.70.§) A prudens működés elvárása nem hozható összefüggésbe azzal a ténnyel, hogy az I.r. alperes mennyiben ismerte, vagy kellő gondosság mellett ismerhette fel a szerződés egyébként sem bizonyított fedezetelvonó jellegét.

Megállapította, hogy a szerződéskötés időpontjában a Vht. 170. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés folytán az ... jelzálogjogával és vételi jogával terhelt ingatlan semmilyen módon nem jelentett valóságos fedezetet a felperes követelésének kielégítésére, így nem állhatott fenn olyan körülmény, amely az I.r. alperes rosszhiszemű eljárására bármilyen ténybeli alapot szolgáltat.

Mindezek alapján nem állapítható meg, hogy az I.r. és II.r. alperes által megkötött vételi jogot alapító szerződéssel a fedezet elvonásának a Ptk. 203. § (1) bekezdésében foglalt egyetlen törvényi feltétele is megvalósult, mert az ingatlan már önmagában

sem jelentett tényleges fedezetet a felperes követelésének kielégítésére, és ebből értelemszerűen következik, hogy az I.r. alperes a visszterhes jogügylet megkötésével rosszhiszeműen sem járhatott el, így nem áll fenn olyan körülmény, amely a III.r. alperes tulajdonszerzésének a felperessel szembeni relatív hatálytalanságát megalapozza. Ebből következően a III.r. alperestől származtatott jelzálogjogot alapító szerződés a felperes tartozásának fedezetét ugyancsak nem vonhatta el.

Az I.r. alperes jelzálogjogának a törlésével kapcsolatban megállapította, hogy az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdés b) pontja szerint a relatív szerkezetű jogviszonyokból származó jogoknak és kötelezettségeknek csak abban az esetben lehet mindenkivel szemben érvényesülő (dologi) hatálya, ha az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályai szerint a jogérvényesítés eredménye a közhiteles nyilvántartásban megismerhetővé válik (Inyvtv.5.§). A vételi jog alapításának, illetve a III.r. alperes jogszerzésének időpontjában a felperes már nem rendelkezett az ingatlanon ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joggal, ezért részéről nem áll fenn olyan érdek, amely a perindítás jogát megalapozza, nem illeti meg a jogosultság a törlési per indítására.

A felperes csatlakozó fellebbezését - melyben vitatta a követelés hátrасoroltságát, továbbá az ingatlanforgalmi szakvéleménnyel kapcsolatos aggályait részletezte és a III.r. alperes által elért ingyenes előnyt kérte megállapítani - nem találta megalapozottnak, arra hivatkozva, hogy az az elsőfokú bíróság ítéletének indokait érintette.

*

A felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását, illetve új határozat hozatalát az elsőfokú ítélet rendelkező részében foglalt tartalommal. Másodlagosan kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Kérte az alperesek perköltség viselésére való kötelezését. Állította, hogy a jogerős ítélet sérti a Ptk.203.§ (1) bekezdését, 375.§ (1) bekezdését, az Inyvtv.62.§ (1) bekezdését és a Vht.136.§ (1) bekezdését.

1)Álláspontja szerint téves a másodfokú bíróságnak az az álláspontja, hogy adásvételi szerződés nem jött létre, és ezért a másodlagos kereseti kérelem eleve nem volt teljesíthető. A Ptk. 375. § (1) bekezdése alapján a vevő „hatalmassága” abban áll, hogy egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja a dolgot, azaz létrehozhatja az opciós adásvételi szerződést, amely akkor jön létre, amikor a jogosult a vételi jog gyakorlására vonatkozó

nyilatkozatát megteszi. Ha a jogosult a jog gyakorlására mást jelöl ki, akkor az adásvételi szerződés a kijelölt és az eladó között jön létre. Mivel a hatálytalanság oka - a fedezetelvonás - is ekkor valósul meg, a követelés igény állapotának a fennállta is csak ebben az időpontban értelmezhető.

Az opciós adásvételi szerződés valójában egy felfüggesztő feltételtől - a jogosult nyilatkozatától - függő adásvételi szerződés, mely azzal és abban az időpontban jön létre, amennyiben és amikor a jogosult a nyilatkozatát megteszi. Mindezek alapján az elutasítás első indoka téves.

2) Az elutasítás másik indoka az volt, hogy a vételi jog jogosultja javára ingyenes előny nem származott, mert gazdálkodó szervezetek között a jogügyletből ingyenes előny csak az értékegyensúly olyan hiánya esetén állapítható meg, amikor az semmilyen racionális gazdasági döntéssel nem magyarázható. Álláspontja szerint a Ptk. 203. § (1) bekezdésénél az ingyenes vagyoni előny fogalma nem azonosítható a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő értékkülönbségével. Ingyenes vagyoni előny a megállapítható értékkülönbség esetén fennáll akkor is, ha nem pénzben, vagy nem a szerző félnél, hanem rá tekintettel másnál jelentkezik. Hivatkozott arra, hogy ennek vizsgálata nem történt meg a perben, mert az elsőfokú bíróság elfogadta az ingatlanforgalmi szakvéleményt. Véleménye szerint azonban a forgalmi érték és a vételár közötti különbség miatt ingyenes előnye származott a III.r. alperesnek.

Utalt arra is, hogy nem fogadható el a másodfokú bíróság álláspontja azért sem, mert a hitelt nyújtó pénzügyintézet tevékenységének ellenértékét kamat és költségek formájában érvényesíti, ennek további vételárcsökkenő hatása nem lehet.

3) Az I.r. és III.r. alperes rosszhiszeműségének körében kifejtette, hogy a másodfokú bíróság által hivatkozott Hpt. szabály - a pénzügyintézet mindenkor fizetőképességének megőrzése - a prudens működés célja, nem pedig a tartalma. A hitelezésre vonatkozó szabályoknál előírás, hogy a kihelyezésről való döntés előtt meg kell győződni a szükséges fedezetek, illetve biztosítékok meglétéről, valós értékéről és értékesíthetőségéről. A döntés alapjául szolgáló iratokat az ügyletre vonatkozó szerződéshez csatolni kell. A hitelek utógondozása során ellenőrizni és dokumentálni kell a szerződési feltételek megvalósulását, beleértve az ügyfél pénzügyi, gazdasági helyzetét és a biztosítékok értékének a változását is. Álláspontja szerint vizsgálni kell, hogy az adott hitel esetében mi az, ami a pénzügyintézettől a gondos eljárás, a kockázatok teljes körű felmérésén, a biztosítékok érvényesíthetőségének a vizsgálatán alapulva elvárható. Egy kifejezetten adósságrendezési célú hitelügylet tekintetében az elvárhatóság szintje magas. A gondos eljárás, és kockázatfelmérés

körében az I.r. alperesnek meg kellett volna vizsgálnia a követelést, elemeznie és a hitelszerződés fennállása alatt folyamatosan figyelemmel kellett volna kísérnie. A körülmények folytán az I.r. alperesnek tudnia kellett a fedezetelvonásról, mert a II.r. alperes vagyoni helyzetét behatóan ismerte. Az eljárás során az I.r. alperes által becsatolt - de üzleti titoknak minősített - iratok információt adhatnak arról, hogy ténylegesen tudott-e az I.r. alperes a követelésről, és hogy bármilyen szinten foglalkozott-e vele. Megjegyezte, hogy az iratok tartalmának megismerését a bíróság eljárási szabálysértéssel nem tette lehetővé a felperesnek.

Álláspontja szerint az I.r. - és ezen keresztül a III.r. - alperes rosszhiszeműsége megállapítható.

4)A másodfokú bíróság álláspontja szerint a Vht.170.§ (1) bekezdése folytán az ingatlan nem jelentett valóságos fedezetet a felperes követelésére, mert az opciós szerződés megkötésekor az ... 11 M euro és 150 M Ft erejéig fennálló jelzálogjoga és opciós jog terhelte.

Kifejtette, hogy a fedezet itt jogi értelemben vizsgálandó, és nem abból a szempontból, hogy milyen terhek vannak rajta. Jogi értelemben az adós teljes vagyona a követelés fedezete. Ha a vagyontárgy az adós tulajdonából kikerül, már nem lehet fedezet.

5)Mindezek alapján jogszabálysértőnek állította, hogy az ingatlanra a per alatt bejegyeztetett jelzálogszerződés fedezetelvonó jellegének megállapítására és a végrehajtás során történő figyelmen kívül hagyására vonatkozó kereseti kérelmet a másodfokú bíróság elutasította.

6)Jogszabálysértőnek állította továbbá az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdés b) pontjára hivatkozással az I.r. alperes javára bejegyzett jelzálogjogok törlésére irányuló kereset elutasítását. Hivatkozott arra, hogy az Inyvtv.62. § (1) bekezdés a) és b) pontja alapján kétféle törlési pert lehet indítani. A jelzálogjog törlési kérelem a bejegyzett jog megszűnésén alapul, amit a másodfokú ítélet sem vitat. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság terjesztette ki jogszabálysértő módon a kizárólag az a) pontra vonatkozó követelményt a b) pont szerint indított perre.

Az I-III.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítélet hatályában való fenntartását és a felperes felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére való kötelezését.

Álláspontjuk szerint a felperes tévesen hivatkozott arra, hogy a másodfokú bíróság azt állapította meg, miszerint a II.r. és III.r. alperes között nem jött létre adásvételi szerződés. A másodfokú ítélet helyesen arra hivatkozott, hogy a III.r. alperes

tulajdonszerzésének relatív hatálytalansága kizárólag a vételi jogot alapító szerződés fedezetelvonó jellegének függvényében vizsgálható.

Állították, hogy az igazságügyi szakértő által meghatározott, az ingatlan szerződéskötéskor fennállott forgalmi értékénél magasabb vételáron történt az adásvétel, ezért az ingyenes előny sem elméletben, sem gyakorlatilag nem következett be az alperesi oldalon.

A rosszhiszeműség kapcsán kifejtették, hogy a másodfokú bíróság által a prudens működés követelményével kapcsolatban kifejtettekkel egyetértének. A felperesi követelés a II.r. alperes mérlegében hátrасorolt, hosszú lejáratú kötelezettségként szerepelt, mely követelésnek semmi biztosítéka nem volt. A felperes által a Pp.190.§ (2) bekezdése alapján becsatolni kért I.r. alperesi iratokat a bíróság megismerte, azok a döntésének alapját képezték. Hivatkoztak arra is, hogy önmagában az I.r. alperes esetleges rosszhiszeműsége nem jelent(het)i az áttételesen tulajdonában álló III.r. alperes rosszhiszeműségét.

Egyetértve a másodfokú bíróság álláspontjával hangsúlyozták, hogy az ingatlanra korábban bejegyzett terhek és szabályszerűen kikötött biztosítékok nem maradhatnak figyelmen kívül a relatív hatálytalanság vizsgálatánál.

A kifejtettek miatt az I.r. és III.r. alperes közötti jelzálogszerződés sem lehet fedezetelvonó. Hangsúlyozták, hogy a felperes másodlagos kereseti kérelméhez kapcsolódóan nem terjeszthet elő törlési kérelmet.

*

A Kúria a tényállást - a per adatai alapján - kiegészíti azzal, hogy a peres eljárás tartama alatt a II.r. alperes felszámolását a 2011. március 28-án benyújtott kérelem alapján indult eljárásban a Fővárosi Törvényszék 2012. augusztus 27-én indította meg, felszámolóként a **K.** Zrt-t jelölve ki. A felperes a követelését a II.r. alperes felszámolójához bejelentette, aki azt a Cstv. 57.§ (1) bekezdés f) pontjában 234.967.397 Ft összegben visszaigazolta.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül a Pp. 275. § (2) bekezdése értelmében és megállapította, hogy az - az ügy érdemi elbírálására kihatóan - nem jogszabálysértő.

A Ptk. 203. § (1) bekezdése alapján „az a szerződés, amellyel harmadik személy igényének kielégítési alapját részben vagy egészben elvonták, e harmadik személy irányában hatálytalan, ha a másik fél rosszhiszemű volt, vagy reá nézve a szerződésből ingyenes előny származott.”

I. A Legfelsőbb Bíróság a fedezetelvonó szerződés egyes jogalkalmazási kérdéseiről szóló 1/2011. (VI. 15.) PK véleményében (a továbbiakban: PK vélemény) foglalkozott a Ptk.203.§-a alkalmazása kapcsán felmerült jogkérdésekkel.

A PK vélemény 4. pontja szerint a kielégítési alap elvonásának tényét a fedezetelvonó szerződés megkötésének az időpontjára vonatkozóan kell vizsgálni. A felülvizsgálati bíróságnak ezért először abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a vételi jog kikötésével, vagy annak gyakorlásával és az adásvételi szerződés megkötésével történhetett meg a felperes által állított kielégítési alap elvonása.

A Kúria álláspontja szerint helytállóan hivatkozott arra a felperes, hogy a másodfokú bíróság tévesen értékelte a vételi joggal és az annak gyakorlása alapján létrejövő adásvételi szerződéssel kapcsolatos Ptk. rendelkezéseket, és tévesen ítélte meg a II.r. és III.r. alperes közötti jogviszonyt, amikor azt állította, hogy közöttük adásvételi szerződés nem jött létre.

„Az opció kétoldalú szerződés, amellyel az eladó a vevőre pénzért azt a jogot ruházza át, hogy az meghatározott feltételekkel tőle a jövőben az opció tárgyát megvehesse.” (Dr. Antalfy Mihály: Vétel, csere ; in: Magyar Magánjog, Kötelmi jog különös része, szerk: dr. Szladits Károly, Budapest, 1941.; 351. oldal). A tulajdonos a vételi jog alapításával a szerződésben egy olyan egyoldalú hatalmasságot biztosít a jogosult részére, amely alapján a jogosult a nyilatkozatával létrehozhatja az adásvételi szerződést (Ptk. 375.§). Az adásvételi szerződés azonban önálló szerződés (Kúria, Gfv.VII.30.268/2012/9). Önmagában a vételi jog kikötése tehát még nem eredményezi a tulajdonjog átszállását, és ezzel a vagyon elvonását.

A jelen speciális helyzetben ugyan a vételi jog jogosultja az I.r. alperes volt, de a Ptk. 373.§ (4) bekezdése alapján a kikötött jogának gyakorlását átengedte a III.r. alperes részére, ezért a III.r. alperes élhetett a kikötött vételi joggal, és vételi jogának gyakorlásával jött létre az adásvételi szerződés a II.r. és a III.r. alperes között. A III.r. alperes a tulajdonjogát csak a tulajdonostól szerezhette meg, s a tulajdonos a II.r. alperes volt. A vételi jog eredeti jogosultja - az I.r. alperes - az ingatlanak nem volt tulajdonosa.

Mindezek alapján az állapítható meg, hogy a III.r. alperes által gyakorolt vételi jog alapján létrejött adásvételi szerződés létrejöttének időpontjára kell vizsgálni a fedezetelvonás tényét, tehát a felperes másodlagos keresetét kellett a bíróságnak elbírálnia.

II. A Kúria álláspontja szerint a továbbiakban abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy a III.r. alperes tekintetében - akár áttételesen az I.r. alperesen keresztül - megállapítható-e a rosszhiszeműség vagy az ingyenesség.

A perben kirendelt igazságügyi könyvszakértő szakvéleményében megállapította, hogy a felperes követelése a II.r. alperes 2007, 2008. évi mérlegeiben hátrasorolt kötelezettségként szerepelt, és csak 2010. március 26-án módosította a II.r. alperes a 2008-as évről szóló beszámolót a hátrasorolt kötelezettség tekintetében. Ebből levonható az a következtetés, hogy az I.r. alperes - és így a III.r. alperes is - bár tudatában lehetett a felperes II.r. alperessel szembeni hátrasorolt követelésének, azonban ez rosszhiszeműségüket nem alapozza meg. A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (Számv.tv.) 42.§ (4) bekezdése szerint ugyanis az I.r. alperes - és engedményesként a III.r. alperes - hitelező kielégítési igénye - az alábbiakban kifejtettek szerint - megelőzte a felperesét.

A felperes mint jogosult követelése - keletkezésekor - hátrasorolt kötelezettségként került a felperes, illetve a II.r. alperes által elfogadásra, azaz a felperes hozzájárult ahhoz, hogy a II.r. alperes valamennyi hitelezőjének kielégítését követően fizesse ki az ő követelését.

A felperes álláspontja szerint a kölcsönszerződés felperes általi felmondása lejárttá tette a követelést és ezzel megszűnt a hátrasorolt kötelezettség jellege is.

A Számv.tv.42. § (4) bekezdése szerint „hátrasorolt kötelezettségként kell kimutatni minden olyan kapott kölcsönt, amelyet ténylegesen a vállalkozó rendelkezésére bocsátottak, és a vonatkozó szerződés tartalmazza a kölcsönt nyújtó fél egyetértését arra vonatkozóan, hogy az általa nyújtott kölcsön bevonható a vállalkozó adóssága rendezésébe, valamint a kölcsönt nyújtó követelése a törlesztések sorrendjében a tulajdonosok előtti legutolsó helyen áll, azt a vállalkozó felszámolása vagy csődje esetén csak a többi hitelező kielégítése után kell kiegyenlíteni, a kölcsön visszafizetési határideje vagy meghatározatlan, vagy a jövőbeni eseményektől függ, de eredeti futamideje öt évet meghaladó lejáratú, a kölcsön törlesztése az eredeti lejárat vagy a szerződésben kikötött felmondási idő előtt nem lehetséges."

A fenti jogszabályhely értelmezése körében a Kúriának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy amennyiben egy ilyen követelés lejár (vagy lejárttá teszi a jogosult - adott esetben a jogosult nevében a felszámoló), az adós fizetési kötelezettségének sorrendjére mennyiben van kihatással a lejárat; azaz a lejáratot követően a jogosult ugyanolyan feltételek mellett tarthat-e a kielégítésre igényt, mint a többi hitelező - esetleg csak a követelése esedékességének időpontját megelőzően már létrejött követelések tekintetében minősül hátrasoroltnak -, vagy rá továbbra is kötelező a hátrasoroltság.

Erre vonatkozóan a Számv.tv. 42.§ (4) bekezdése három rendelkezést

tartalmaz:

- a kölcsön bevonható a vállalkozó adóssága rendezésébe,
- a kölcsönt nyújtó követelése a törlesztések sorrendjében a tulajdonosok előtti legutolsó helyen áll,
- azt a vállalkozó felszámolása vagy csődje esetén csak a többi hitelező kielégítése után kell kiegyenlíteni.

Az első két fordulat értelmezése tekintetében a Kúria elsődlegesen azt hangsúlyozza, a rendelkezések alapvetően abból indulnak ki, hogy a kölcsönszerződést nem lehet felmondani, tehát ha a hátrasorolt kötelezettség a rendes határidőben válik lejárttá, akkor is ezek a szabályok alkalmazandók.

A nem fizetéseképtelenségi eljárás alatt álló gazdálkodó szervezetek esetén tehát - bár esetükben általában nincs kötelező törlesztési sorrend - a számviteli törvényben elhelyezett rendelkezés mégis egyfajta kötelezően figyelembe veendő, kifejezetten csak a hátrasorolt kötelezettségre vonatkozó sorrendet hoz létre. A kölcsönt a hátrasorolt kötelezettség esetében azzal a tudattal adja a kölcsönadó, hogy a kölcsön esedékessé válása esetén minden egyéb hitelezőt követően kaphat csak kielégítést. Ez egyértelműen következik a törvény szövegéből, hiszen csak esedékesség esetén értelmezhető a törlesztés kifejezés, s az esedékes követelések közül is - a megállapodás alapján - hátrasoroltan kell a követelést kielégíteni.

Abban a kérdésben, hogy a hátrasorolt kötelezettség jogosultja vajon csak azokkal a követelésekkel szemben minősül hátrasoroltnak, amelyek a hátrasorolt kötelezettség felmondása előtt keletkeztek, és a felmondást követően keletkezett kötelezettségek esetén már a többi hitelezővel egy sorban kell kielégíteni az igényt; vagy pedig mindig aktuálisan arra az időpontra kell vizsgálni a hátrasorolt kötelezettséghez képest előbb kielégítendő igényeket, amikor a hátrasorolt kötelezettség hitelezője kéri a kielégítést, vagy állítja a fedezet elvonását, a Kúria álláspontja a következő:

A Számv.tv. 42. § (4) bekezdése nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely korlátozná a hátrasorolt kötelezettséghez képest vizsgálandó, a követelést megelőző hitelezői igényeket. A felszámolási eljárásban sem lehet az adóssal szembeni követelések esetén különbséget tenni a hátrasorolt kötelezettség miatt a hitelezői igények között annak alapján, hogy az a hátrasorolt kötelezettsége előtt vagy utána (annak esedékessé válása előtt vagy utána) keletkezett.

Mindebből pedig az a következtetés vonható le, hogy a nem fizetéseképtelen gazdálkodó szervezetek esetén a „törlesztések sorrendje” kifejezés a nem hátrasorolt és a hátrasorolt kötelezettségek között alakít ki sorrendet, függetlenül attól, hogy a nem hátrasorolt kötelezettség mikor keletkezett.

A felszámolási eljárásokban a határidőben bejelentett hátrasorolt kötelezettséget csak a valamennyi határidőben bejelentett igényt

követően lehet kielégíteni - függetlenül attól, hogy egyébként a Cstv. 57.§ (1) bekezdése szerinti kielégítési sorrendben hol helyezkedne el a hitelező igénye -, mert a felek úgy állapodtak meg, hogy a hitelező lemond a kielégítési sorrendben elfoglalt helyéről és a többi hitelező után, a tulajdonosok előtt kaphat kielégítést. A Kúria álláspontja szerint - miután a Cstv. kettéválasztja a igényüket határidőben és határidőn túl bejelentő hitelezőket (Cstv.37.§ (1)-(2) bekezdés)- a határidőben bejelentett, de hátrasorolt kötelezettség jogosultja megelőzi a követelését a 40 napos határidőn túl bejelentő hitelezőket.

A felperes felszámolásának megindulását követően a felszámoló ugyan felmondta a II.r. alperessel kötött kölcsönszerződést, de ezzel - a fent kifejtettek értelmében - annak hátrasorolt helyzete nem változott meg. A felmondással a jogosult a szerződést megszüntetheti a jövőre vonatkozóan, és követelheti a kölcsönadott összeget, de csak valamennyi hitelező igényének a kielégítését követően, illetve a követelésüknek megfelelő fedezet megléte esetén juthat hozzá jogszerűen az igényéhez.

A III.r. alperes tekintetében vizsgálva az ingyenes előnyhöz jutást, a Kúriának egyrészt abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy elfogadható-e az adásvételi szerződésben megállapított vételár; másrészt abban, hogy az engedményezéssel és az engedményezett követelésnek az ingatlan vételárába való beszámításával a III.r. alperesre nézve a szerződésből ingyenes előny származott-e.

Az elsőfokú bírósági eljárásban beszerzett ingatlanforgalmi szakértői vélemény megállapítása szerint az ingatlan vételára a szerződés létrejötté időpontjában 2.855.500.000 Ft, melyhez képest a II.r. és III.r. alperes között létrejött adásvételi szerződésben kikötött 3.100.000.000 Ft egy magasabb értéken létrejött adásvételi szerződést eredményezett. E körben a felperes csak arra hivatkozott, hogy tudomása szerint volt egy másik, a bank által készíttetett szakértői vélemény is, amely ennél magasabb összegben jelölte meg az ingatlan értékét. A Kúria a perbeli ingatlanforgalmi szakértői vélemény és a peres iratok ismeretében arra az álláspontra helyezkedett, hogy ez a felperesi kifogás nem elegendő a megalapozott szakértői véleményben kifejtettek kétségbe vonására. Erre tekintettel a Kúria arra a jogi következtetésre jutott, hogy a vételár meghatározásával a III.r. alperes nem jutott ingyenes előnyhöz.

A peres iratok között található Engedményezési szerződés szerint a III.r. alperes pontosan akkora összeget volt köteles fizetni az I.r. alperes részére az engedményezett követelésért, amekkora a követelés névértéke, tehát a beszámítás folytán sem jutott ingyenes vagyoni előnyhöz a III.r. alperes.

Miután a III.r. alperes tekintetében az iratokból így nem állapítható meg, hogy reá nézve a szerződésből ingyenes előny

származott, ezért a Ptk. 203. § (1) bekezdésében megkövetelt feltétel megvalósulásának hiányában a felperes keresete alaptalan mind a másodlagos, mind az azzal összefüggő harmadlagos kereseti kérelme körében.

Az eljárásban felmerült egyéb jogkérdésekkel kapcsolatban a Kúria megjegyzi az alábbiakat:

Az ingyenes előny fogalmának meghatározása tekintetében megalapozatlanul állította a felperes, hogy a másodfokú bíróság azonosította az ingyenes előnyt a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő értékkülönbségével. Helytállóan fejtette ki a másodfokú bíróság, hogy gazdálkodó szervezetek között a jogügyletből ingyenes előny csak az értékegyensúly olyan hiánya esetén állapítható meg, amikor az semmilyen racionális gazdasági döntéssel nem magyarázható. A Kúria álláspontja szerint a racionális gazdasági döntés tartalmazhatja a gazdálkodó szervezet olyan érdekét, amely a továbbiakban az adott szerződéstől eltérő jogviszonyokban jelenik majd meg és kompenzálja az ebben a szerződésben esetleg elszenvedett veszteséget.

Az értékegyensúly hiánya ugyanakkor nem azonosítható a feltűnő értékkülönbséggel. A Ptk. 203. § (1) bekezdésének alkalmazása során az ingyenes vagyoni előny a megállapítható értékkülönbözlet esetén fennáll, akkor is, ha nem pénzben, vagy nem a szerző félnél, hanem rá tekintettel másnál jelentkezik.

A Kúria ugyanakkor egyetért a felperes álláspontjával abban, hogy téves a másodfokú bíróságnak az az álláspontja, mely szerint a vételár kialakításánál az sem hagyható figyelmen kívül, hogy az opciós jog engedésével, mint az adós jellemző szolgáltatásával szemben, a bank részéről a szerződéskötés időpontjában fennálló szolgáltatás a biztosítékok tekintetében is magában foglalja azt a pénzügyi tevékenységet, amelynek eredményeképpen az adós a felajánlott biztosítékokra is figyelemmel a kölcsön összegéhez hozzájuthat. A pénzügyi tevékenység ellenszolgáltatása ugyanis - ahogyan azt a felperes helyesen kifejtette - a díj, kamat és költség, és nem a biztosíték értékelése kapcsán kell a pénzügyi tevékenység kölcsönnyújtási tevékenységének ellenszolgáltatását megfizetni.

A Kúria a felperesnek a törlési perrel kapcsolatos álláspontjával is egyetért. A jelen eljárásban azonban a felperes érdekeltsége azért nem állapítható meg, mert a keresetének helyt adó ítéleti rendelkezés esetén a bíróság az I.r. alperes jelzálogjogának a figyelmen kívül hagyásával kötelezné az I.r. alperest arra, hogy tűrje az ingatlanból történő kielégítést és jelzálogjogának figyelmen kívül hagyását. Ebben az esetben azonban a felperesnek nem fűződött érdeke az ingatlan-nyilvántartási törléshez.

Mindezek alapján a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt - részben eltérő indokolással - a Ptk.

275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan volt, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp.78.§ (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperesek felülvizsgálati eljárással kapcsolatban felmerült költségét, amely az alperesek jogi képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíjból áll. Az ügyvédi munkadíj összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.)IM. rendelet 3.§ (2) bekezdésének a)-c) pontja, (5)-(6) bekezdése, és a 4/A.§ (1) bekezdése alapján mérlegeléssel állapította meg, figyelemmel az elvégzett ügyvédi tevékenységre is. Az alaptalan felülvizsgálati kérelmet benyújtó felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 59.§ (1) bekezdése és 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 15.§ (1) és (3) bekezdése alapján köteles az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam részére történő megfizetésére is.

Budapest, 2013.november 19.

.Török Judit s.k. a tanács elnöke, Dr. Csőke Andrea s.k. előadó
bíró, dr. Pethőné dr. Kovács Ágnes s.k. bíró