

A Győri Ítéltábla dr.Nagy Sándor ügyvéd által képviselt felperesnek ügygondnok által képviselt I.r., a személyesen eljáró II.r., dr.Irinkov D. Mihály ügyvéd által képviselt III.r. alperesek ellen szerződés semmisségének megállapítása iránt a Győri Törvényszék előtt folyamatba tett perében Győrött, 2013.évi július hó 2.napján P.20.266/2013/6. szám alatt hozott ítélet ellen a felperes részéről 7.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Köteles a felperes 15 napon belül megfizetni a III.r. alperes részére 20.000 (húszezer) forint másodfokú perköltséget.

Az I.r. alperest képviselő ügygondnok ügyvéd díját 10.000 (tízezer) forintban állapítja meg.

Felhívja a Győri Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy a fentiek szerinti ügygondnoki díjat az ellátmány terhére utalja ki az ügyvéd részére.

A feljegyzett 48.000 forint fellebbezési eljárási illetéket, valamint az állam által előlegezett ügygondnoki díjat az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az újabb eljárásban a felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a 2003.július 21.napján és a 2006.július 18.napján létrejött szerződések 6. és 8.pontjai jogszabályba ütközés miatt érvénytelenek, ennek következtében az ezt követően létrejött adásvételi szerződések (2007.szeptember 4.napja, 2008.január 23.napja és 2011.április 15.napja) is érvénytelenek. Erre figyelemmel kérte az eredeti állapot helyreállítását.

Előadta, hogy a fenti szerződéses rendelkezések részben a Ptk.251.§./1/ bekezdésébe, illetve a 254.§./1/ bekezdésébe, valamint a Ptk.255.§./2/ bekezdésébe ütköznek.

A felperes hivatkozott arra is, hogy a II és III.r. alperes tudomással bírt a peres eljárás tényéről, tehát rosszhiszeműen jártak el.

Az I.r. alperes ügygondnoka a kereset elutasítását kérte. A II-III.r. alperesek szintén kérték a kereset elutasítását.

A II.r. alperes előadta, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor tájékoztatta a III.r. alperest a peres eljárás tényéről, ő ennek a tudatában vásárolta meg az ingatlant.

Egyben a III.r. alperes - a közte és az I.r. alperes közötti engedményezési szerződésre hivatkozással - viszontkeresetet terjesztett elő, melyben kérte a felperes kölcsön jogcímén

történő marasztalását 4.500.000 forint tőke és ennek 2007. augusztus 21.napjától járó késedelmi kamatainak megfizetésére.

A felperes a viszontkereset teljes elutasítását kérte, arra hivatkozással, hogy a kölcsönszerződések érvénytelenek, ezen kölcsönszerződésből kötelmi igényt vele szemben érvényesíteni nem lehet.

Az elsőfokú bíróság az újabb eljárásban meghozott fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes keresetének helyt adott és megállapította, hogy a felperes és néhai "B", valamint I.r. alperes és "A" között 2003.július 21. napján létrejött kölcsönszerződés 6. és 8.pontja semmis, továbbá a felperes és "B", valamint I.r. alperes között 2006.július 18.napján létrejött kölcsönszerződés 6. és 8.pontjában rögzített szerződési feltételek semmissek.

Megállapította, hogy az I.r. alperes 2007.szeptember 4.napján bejelentett vételi jog gyakorlása semmis, ez által az I.r. alperes és II.r. alperes között 2008.január 23. napján létrejött adásvételi szerződés, valamint a II és III.r. alperes között 2011.április 15.napján létrejött adásvételi szerződés érvénytelen.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a fenti kölcsön, valamint adásvételi szerződésekkel érintett város 1-i ...hrsz. alatt szereplő ingatlan néhai "B" hagyatékába tartozik.

Az elsőfokú bíróság a III.r. alperes viszontkeresetének helytadott, kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg III.r. alperesnek 4.500.000 forint tőkét és ennek 2007.augusztus 1.napjától a kifizetés napjáig járó évi 24 %-os késedelmi kamatát.

Kötelezte az I.r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 200.000 forint perköltséget, illetve a III.r.alperest, hogy ugyanezen határidőn belül fizessen meg a felperesnek 7.500 forint perköltséget.

Ezt meghaladóan megállapította, hogy mindegyik peres fél viseli a perrel felmerült költségét.

Az ügyvéd ügygondnoki díját bruttó 15.000 forintban állapította meg, mely ügygondnoki díjat a letétben lévő pénzeszegekből utalni rendelt.

Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkereste a **Város 1-i** Járási Földhivatalt, hogy a város 1-i ...hrsz.-ú a **Város 1** ... szám alatti ingatlan vonatkozásában néhai "B" tulajdonjogát érvénytelen tulajdonszerzés megállapítása jogcímén jegyezze vissza.

Kötelezte az I.r. alperest, hogy fizessen meg az állam javára 90.000 forint le nem rótt kereseti illetéket, míg megállapította, hogy ezt meghaladóan a le nem rótt kereseti illetéket és az állam által előlegezett költséget az állam viseli.

Ítéletének tényállása szerint a felperes, illetve néhai "A" között 2003. július 21.napján létrejött kölcsönszerződés alapján a felperes 4.500.000 forint kölcsönben részesült és ezt az összeget legkésőbb 2006.július 21.napjáig volt köteles visszafizetni. A felek a kamat mértékét évi 24 %-ban határozták meg azzal, hogy a kamat minden hónap 22.napjáig esedékes.

A felek a szerződés 4.pontjában jelzálogjogot alapítottak a perbeli ingatlanra, és késedelmes teljesítés esetére a kölcsönadó javára opciós jogot kötöttek ki. Az I.r. alperes jogelődje "A" az opciós joggal abban az esetben élhetett, ha a tőketartozással, vagy a kamattartozással felperes késedelembe esett.

A felek a szerződés 6.pontjában rögzítették, hogy a jelzálogjog bejegyzésén túl vételi jogot is kikötnek az opciós vevő részére. E szerint, amennyiben a kölcsönbe vevő 2006.július 21.napjáig fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy a fizetési ütemezéstől eltér, 1 hónapos késedelem esetén az opciós vevő jogosult azonnal, de legkésőbb 2006.augusztus 21.napjáig opciós jogával élni.

A felek a szerződés 8.pontjában az ingatlan értékét 7.500.000 forintban határozták meg azzal, amennyiben opciós joggal az I.r. alperes él, további igényérvényesítéssel egymással szemben nem lépnek fel.

A kölcsönszerződés megkötését követően a felperes a kamatfizetési kötelezettségének - némi késedelemmel - de eleget tett, azonban a tőketartozást 2006.július 21.napjáig nem fizette vissza.

2006.július 18.napján a felek ismételt kölcsönszerződést kötöttek, melyben "A" a fennálló követelését I.r. alperesre engedményezte. A felek rögzítették, hogy korábban a felperesek, illetve néhai "A" között kölcsönszerződés jött létre és az átadott 4.500.000 forint összegű tartozás még jelenleg is fennáll. A tőketartozás tekintetében fizetés nem történt, tehát ezen követelését néhai "A" I.r. alperesre engedményezte.

A szerződés alapján a felperes vállalta, hogy a tőkeösszeget 2009.július 21.napjáig visszafizeti azzal, hogy a kamat mértéke 24 %.

A szerződés biztosító mellékkötelezettségek megegyeztek a felek között létrejött első szerződésben foglaltakkal.

2007.júliusáig a felperes kamatfizetési kötelezettségének eleget tett, ezt követően sem a tőkét, sem a kamatot nem fizette meg.

Az elsőfokú bíróság az újabb eljárásban a hatályon kívül helyező végzésben foglaltaknak megfelelően elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a kölcsönszerződések 6., valamint 8.pontja megfelel-e a jogszabályi követelményeknek.

A peres eljárás adatai alapján tényként állapította meg, hogy az I.r. alperes az opciós jogával 2007.szeptember 4.napján élt és így megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Ezen tulajdonszerzése a Ptk.255.§./2/ bekezdésébe ütközik, ezáltal a szerződések 6. és 8.pontja jogszabályba ütközik, tehát a Ptk.200.§./2/ bekezdése értelmében semmis.

Ugyanakkor álláspontja szerint maga a kölcsönrel érintett kötelmi igény tekintetében a felek között érvényes jogviszony jött létre.

Ezt követően vizsgálta, hogy az I.r. alperes érvénytelennek nyilvánított jogszerzése következtében a későbbiekben megkötött adásvételi szerződések érvénytelenek-e.

Megállapította, hogy a Ptk.117.§./1/ bekezdése értelmében átruházással csak a dolog tényleges tulajdonosától lehet tulajdonjogot szerezni. Ezen jogszabályi rendelkezésből következik, hogy az I.r. alperes 2008.január 23.napján aláírt adásvételi szerződés megkötésekor nem volt tulajdonos, tehát maga az átruházás érvénytelen, így érvénytelen a 2011.április 15.napján létrejött adásvételi szerződés is.

A szerződés érvénytelensége esetén a Ptk.237.§./1/ bekezdése értelmében a szerződést megelőző állapotot kell visszaállítani. Ezen helyreállítási kötelezettség a perben csak részbeni, hiszen a kölcsönnel érintett kötelmi igényt a szerződés 6. és 8. pontjának érvénytelensége nem érinti.

Az általa meghivatkozott Inyvtv.62.§./1/ bekezdése alapján a II. és III.r. alperesek tulajdonjogának törlésére jogi lehetőséget látott, mivel álláspontja szerint a II. és III.r. alperesek tudomással bírtak a peres eljárásról, illetve arról, hogy az ingatlan helyzete bizonytalan. Így jogszerzésük nem minősül jóhiszeműnek.

Ezért az ingatlan vonatkozásában az eredeti állapotot állította helyre azzal, hogy az ingatlan tulajdonjoga néhai "B"-t illeti meg, majd ezt követően a póthagyatéki eljárásban kerülhet sor az örökösök személyének megállapítására, valamint a hagyaték átadására.

Ezután vizsgálta a III.r. alperes által előterjesztett viszontkeresetet, amely részben a kölcsönszerződésen, részben engedményezésen alapul.

Megállapította, hogy a felperes, illetve néhai "A", majd engedményezéssel I.r. alperes között a Ptk.523.§./1/ bekezdésében meghatározott érvényes kölcsönszerződés jött létre, amelynek tartalmi elemei tisztázottak, hiszen a felperes is elismerte, hogy a tőketartozásból nem törlesztett. Azt sem vitatta, hogy 2007. augusztusáig tett csak eleget kamatfizetési kötelezettségének.

Azt is tényként állapította meg, hogy az I.r. alperes és III.r. alperes között a Ptk.328.§. /1/ bekezdése alapján érvényes engedményezési szerződés jött létre, amely szerződés alapot teremt a kölcsönszerződésből fakadó igény érvényesítésére.

Így a fentebb hivatkozott indokok alapján a III.r. alperes viszontkeresetének helyt adott, és a rendelkező részben foglaltak szerint kötelezte a felperest.

A perköltségről a Pp.78.§./1/ bekezdése alapján rendelkezett.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezést nyújtott be, melyben annak megváltoztatását kérte akként, hogy az ítélet tábla a 4.500.000 forint tőke vonatkozásában 2008.január 23.napjától kezdődően mentesítse az ítéletben szereplő évi 24 %-os mértékű késedelmi kamat megfizetése alól.

Ezen túlmenően kérte kötelezni az I.r. alperest a Ptk.258.§./1/ bekezdése alapján, hogy számoljon el a felperessel, illetve kérte e körben az ítélet tábla kötelezze a törvényszéket ezen eljárás lefolytatására.

Fellebbezésének indoklásául előadta, nem vitatja azt, hogy az eredeti állapot helyreállításának jogkövetkezményeként a kölcsönbe kapott 4.500.000 forint tőketartozása fennáll, és azt köteles a III.r. alperes mint engedményes részére megfizetni. Ugyanakkor vitatja az ítéletnek a kamatfizetés időpontjára vonatkozó rendelkezését.

A lefolytatott eljárás adatai alapján megállapítható, hogy az I.r. alperesként megjelölt I.rendű alperes a vételi jog gyakorlásával megszerzett perbeli ingatlant 6.000.000 forint vételárért II.r. alperes részére 2008.január 23.napján értékesítette.

A szerződés 2.pontja szerint a vevő a vételárat megfizette, azt I.rendű alperes átvette. Így az adásvétel napján az I.r. alperes a kölcsönadott tőkeösszeghez hozzájutott, azt sajátjaként használta és hasznosította. Tehát ezen időponttól kezdődően a kamatfizetési kötelezettsége megszűnt.

A Ptk.258.§./3/ bekezdésére alapított elszámolás körében előadta, hogy I.rendű alperes 7.500.000 forint értékű zálogtárgyat 4.500.000 forint kölcsöntartozás fejében szerezte meg, majd azt 6.000.000 forintért értékesítette.

A zálogtárgy eladásából hozzá befolyt árbevétel a Ptk.258.§./3/ bekezdése szerint őt illette meg, de köteles lett volna a zálogtárgy tulajdonosával, néhai "B"vel elszámolni. Ez az elszámolás nem történt meg, illetve az elszámolás hiányának megállapításáról az ítélet nem rendelkezik.

Ez a hiányosság megítélése szerint törvénysértőnek minősül, annak ellenére, hogy az ítélet kimondta a kölcsönszerződés 8.pontjának érvénytelenségét. E körben hivatkozott arra, hogy az indoklás (8.oldal 5.bekezdés) azt állapította meg, hogy „maga a kölcsönrel érintett kötelmi jogviszony tekintetében a felek közötti jogviszony érvényes”.

Nem vitás, hogy a kölcsönszerződés 8.pontjának érvénytelenné nyilvánítása mellett az elszámolási kötelezettség kötelmi igénynek minősül, amely a bíróság álláspontja szerint érvényes. Így az alperes a zálogtárgy eladásából befolyt vételárral a meghivatkozott jogszabályi előírás alapján köteles lett volna elszámolni, illetve ezt az elszámolást a bíróságnak kellett volna megejtenie.

Hangsúlyozta, hogy az elszámolás szükségességére az ítéltábla már a hatályon kívül helyező végzésében is rámutatott.

A megtartott fellebbezési tárgyaláson hivatkozott arra, hogy a kamatfizetés időpontja azért sem helyes, mert a III.r. alperes viszontkeresetében 2013.július 21.napjától igényelt kamatot, így a bíróság a kereseti kérelmen túlterjeszkedett.

A II.r. alperes a fellebbezési ellenkérelmében érdemi nyilatkozatot nem kívánt előterjeszteni.

A III.r. alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§./3/ bekezdése alapján a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta el és azt az alábbiak szerint alaptalannak ítélte.

Az ítéltábla elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a törvényszék a Győri Ítéltábla 1.Pf.20.332/2010/5.sorszámú hatályon kívül helyező végzésében foglaltaknak eleget tett-e. Úgy ítélte meg, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást teljes körűen lefolytatta. Az eljárás adatait a Pp.206.§-ában foglalt elveknek megfelelően értékelve megalapozott tényállást állapított meg, az ebből levont jogi következtetése is helytálló. Az ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróságnak az ítélet indokolásában kifejtett jogi álláspontját. A felperes fellebbezésében felhozott érveire figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

Az ítéltábla megítélése szerint téves az a felperesi álláspont, hogy a Győri Ítéltábla Pf.I.20.332/2010/5.sorszámú hatályon kívül helyező végzésének indokolásában (8.oldal) a Ptk.258.§./3/ bekezdése szerinti elszámolást írta volna elő a törvényszék részére.

A hatályon kívül helyező végzés indokolásában, így a 8.oldalon is az ítéltábla kizárólag azt a jogi álláspontját fejtette ki, ami a jogvita elbírálásánál irányadó volt.

Egyértelmű, hogy önmagában a biztosítéki célból vételi jogot engedő megállapodás a biztosítéki cél miatt nem érvénytelen - nem színlelt vagy tiltott - szerződés, önmagában nem tiltott az opciós jog és a jelzálogjog együttes kikötése sem.

Abban is egyértelmű a bírói gyakorlat, hogy a hitelező a kikötés biztosítéki jellege folytán vételi jogát nem gyakorolhatja a zálogjog - adott esetben jelzálogjog - érvényesítésére vonatkozó cogens törvényi rendelkezések, (Ptk.200.§./2/ bekezdés 1.mondat II.fordulata) azaz a jogszabály megkerülését eredményező módon.

Érvénytelen a vételi jog kikötése, ha az opciós szerződésben a felek úgy rendelkeznek, hogy a hitelező a kielégítési jog megnyílta előtt szerezheti meg egyoldalú nyilatkozattal létrehozott adásvételi szerződéssel az ingatlan tulajdonjogát. Az opciós szerződésben a vételárnak a vagyontárgy valóságos forgalmi értékéhez kell igazodni és nem határozható meg az adós tartozásának összegében. Érvénytelen a vételi jog kikötése, ha a hitelező az adott vagyontárgy tulajdonjogát opciós jog alapján a fennálló követelése fejében elszámolási kötelezettség nélkül szerzi meg a vagyontárgy valóságos értékének számbavétele nélkül (BDT.2004.1056., BH.2001.584., BDT.2002.736.).

A fentiek alapján az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra az álláspontra, hogy az I.r. alperes amikor 2007.szeptember 4.napján élt az opciós jogával, ezen jog gyakorlása a Ptk.255.§./2/ bekezdésébe ütközik, így az a Ptk.200.§./2/ bekezdése értelmében semmis. Ez a semmisség azonban nem a teljes szerződést, hanem kizárólag a biztosítéki célú kikötéseket, a 2003.július 21.napján, illetve a 2006.július 18.napján létrejött kölcsönszerződések 6.és 8.pontjait érinti.

Helytálló tehát az elsőfokú bírósági álláspont, hogy a szerződések ezen pontjainak érvénytelensége nem érinti a kölcsönszerződések érvényességét, azok ezen okból eredően nem minősülnek semmisnek.

A peres eljárásban maga a felperes sem vitatta, hogy 4.500.000 forint tőketartozása áll fenn az I.r. alperes, illetve jogelődje felé. Az sem volt vitás, hogy a felperes illetve - jogelődje - 2007.július végéig a kamatfizetési kötelezettségüknek eleget tettek és 2007.augusztusától kezdődően nem fizették a kamatot sem.

Az elsőfokú bíróság a fentebb meghivatkozott Ptk.255.§./2/ bekezdése és a Ptk.200.§./2/ bekezdése alapján megállapított opciós jogra vonatkozó semmisség következtében a Ptk.237.§./1/ bekezdése értelmében az eredeti állapot helyreállításáról rendelkezett, és megállapította, hogy a perbeli város 1-i hrsz-ú ingatlan tulajdonjoga néhai "B" hagyatékát képezi.

Mivel az ingatlan vonatkozásában a fentiek szerint az eredeti állapot helyreállításra került, tehát a felperes, illetve a jogelődje visszakapta a perbeli ingatlan tulajdonjogát, ezáltal a zálogjogosult nem jutott hozzá sem a kölcsönösszegéhez, sem pedig a követelést meghaladó összeghez. Az ítéletábra álláspontja szerint ezen tényállási elemre figyelemmel a felperes által a fellebbezésben hivatkozott Ptk.258.§./3/ bekezdése szerinti elszámolásra jogi lehetőség nincs.

Az ítéletábra szerint ilyen elszámolásra csak akkor kerülhetne sor a felek között, ha az ingatlan tulajdonjoga valamilyen oknál fogva nem került volna vissza a felperes, illetve a felperesi jogelőd tulajdonába, hanem valamelyik alperes tulajdonában maradna. Ez esetben a zálogtárgy értékesítésével kapcsolatos vételárat megszerző fél valóban köteles lett volna a Ptk.258.§./3/ bekezdése értelmében elszámolni. Jelen esetben azonban az ingatlan tulajdonjoga visszajegyzésre került a jogelőd nevére.

Az ítéletábra nem osztotta a felperesnek a kamatfizetés időpontjával kapcsolatos fellebbezési érvelését sem.

A Ptk.523.§./1/ bekezdése értelmében kölcsönszerződés alapján a pénzintézet vagy más hitelező köteles meghatározott pénzösszeget az adós rendelkezésére bocsátani, az adós pedig köteles a kölcsön összegét a szerződés szerint visszafizetni.

Az egyértelmű tényállás szerint a felperes és néhai "A" között 2003.július 21.napján 4.500.000 forint tőkére és ennek évi 24 %-os mértékű kamataira kölcsönszerződés jött létre, amelyet a felperes legkésőbb 2006.július 21.napjáig volt köteles megfizetni. Néhai "B"- akinek a tulajdonában állt a perbeli város 1-i ... hrsz-ú ingatlan - ingatlan fedezetet biztosított.

A szerződés teljesítésére a kölcsön összege vonatkozásában a felperes részéről nem került sor, ezért 2006.július 18.napján a felek ismételt kölcsönszerződést kötöttek, melyben néhai "A" a fennálló követelését l.r. alperesre engedményezte. Egyben rögzítésre került, hogy a tartozás összege 4.500.000 forint, melyet a felperes 2009.július 21.napjáig köteles visszafizetni 24 %-os mértékű kamattal együtt.

A fentiekből egyértelműen megállapítható - ezt maga a felperes sem vitatta - hogy a 4.500.000 forint tőkét nem fizette meg az l.r. alperesnek, és 2007.augusztus 1.napjától kezdődően a kamatfizetési kötelezettségének sem tett eleget. Mivel az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felek közötti kölcsönszerződések 6. és 8.pontja - amely a jelzálogjogra és az opciós jogra vonatkozott - érvénytelen, és rendelkezett az eredeti állapot helyreállításáról, nem lehet azt megállapítani, hogy a felperes az opciós vétel tárgyával teljesített volna, azaz az l.r. alperes felé a tőketartozást, illetve a még fennálló kamatot megfizette volna, hiszen az ingatlan tulajdonjogát néhai "B" visszakapta. Teljesítés hiányában a felperes köteles az általa nem vitatott tőkét és annak a Ptk.232.§./1/ bekezdése értelmében járó, a szerződésben kikötött és még fennálló kamatát megfizetni.

Az ítéltábla szerint a felperes kamatfizetési kötelezettségétől a fellebbezésében meghatározott 2008.január 23.napjától kezdődően akkor mentesülhetett volna, ha az ingatlan alperesi tulajdonban marad. A fentebb írtak szerint csak ez esetben lenne megállapítható a felperes részéről a teljesítés.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit a Pp.253.§./3/ bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp.78.§./1/ bekezdése értelmében kötelezte a pereszes felperest a III.r. alperes felmerült másodfokú perköltségének megfizetésére.

A peres eljárásban a felperes teljes személyes költségmentességben részesült, így a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket a már hivatkozott Pp.78.§./1/ bekezdése és a 6/1986/VI.26./IM. rendelet 13.§./1/ bekezdése és 14.§-a értelmében az állam viseli.

Győr, 2014.évi április hó 10.napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr.Szalay Róbert sk.
bíró