

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Polonkai Anna ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű, II.rendű felperes neve (II. rendű felperes címe) II. rendű, III.rendű felperes neve (III. rendű felperes címe) III. rendű felpereseknek, a I. rendű alperesi képviselő neve (I. rendű alperesi képviselő címe) által képviselt I.rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, a dr. Módos Zoltán ügyvéd (Vincze és Társai Ügyvédi Iroda) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés semmisségének megállapítása iránt indított perében a **B.-i** Törvényszék 2013. július 3. napján meghozott 23.P.22.684/2012/27. számú ítélete ellen az I-III. rendű felperesek részéről 28. sorszám alatt előterjesztett és 30. sorszám alatt kiegészített, valamint a II. rendű alperes részéről 29. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben, a következők szerint változtatja meg:

Megállapítja, hogy a felperesek és az I. rendű alperes között 2011. december 15. napján létrejött életjáradéki szerződés érvénytelen.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 293.000 (Kétszázkilencvenháromezer) forintot és annak 2012. február hó 6. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes, 2013. július 1. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát.

Az alpereseket a **d.-i** ingatlanra bejegyzett jogaik törlésének túrására kötelezi.

Megkeresi a **Sz.-i** Járási Hivatal Járási Földhivatalát, hogy a **d.-i** (természetben **d.-i K.** Lajos út 762/5 hrsz.) ingatlanra az I. rendű alperes javára II/6. alatt bejegyzett tulajdonjogot, a felperesek javára III/11-16. alatt bejegyzett holtig tartó használati jogot és életjáradéki jogot, a II. rendű alperes javára III/22. alatt bejegyzett jelzálogjogot törölje, továbbá az eredeti állapotot helyreállítva jegyezze vissza az ingatlanra a felperesek tulajdonjogát az I. és II. rendű felperesek javára személyenként 4/10 részben, a III. rendű felperes javára 2/10 részben.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 1.038.100 (Egymillió-harmincnyolcezer-száz) forint perköltséget.

Az alperesek által egyetemlegesen fizetendő eljárási illetéket 435.000 (Négyszázharmincötezer) forintra leszállítja, és kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak - a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására - 1.065.000 (Egymillió-hatvanötezer) forint eljárási illetéket.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az ítéltábla az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak az I. rendű alperes 519.050

(Ötszázttizenkilencezer-ötven) forint, továbbá az I-II. rendű alperesek egyetemlegesen 200.000 (Kétszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak - a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására - 2.500.000 (Kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I. rendű alperes 2010. május 26. napján került bejegyzésre a cégnyilvántartásba, fő tevékenysége: egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység, jegyzett tőkéje 5.000.000 forint, részvényese **H.K.**, aki egyben a képviselőre jogosult vezérigazgató. A cég üzletszerűen foglalkozott életjáradéki szerződések megkötésével, az ehhez szükséges pénzügyi források megszerzése érdekében kötvényt bocsátott ki, és más pénzügyi szolgáltatást is végzett.

A felperesek a **d.-i K.** Lajos út 234. szám alatti ingatlanban laktak, az I-II. rendű felperesek házastársak, a III. rendű felperes pedig az I. rendű felperes édesanyja. Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlan bejegyzett tulajdonosa az I. rendű felperes volt, amelyet a III. rendű felperes javára bejegyzett holtig tartó hasznélvezeti jog terhelt. A felperesek elhatározták, hogy az ingatlant felhasználva az I. rendű alperessel életjáradéki szerződést kötnek. Az I. rendű alperessel a II. rendű felperes vette fel a kapcsolatot, alkalmazottja tájékoztatta az I-II. rendű felpereseket az életjáradéki szerződés feltételeiről, átadta részükre a szerződésre vonatkozó általános szerződési feltételeket. Ennek áttanulmányozása után az I-II. rendű felperesek többször konzultáltak az I. rendű alperes alkalmazottjával, majd a szerződéskötéshez megadták személyi adataikat. A szerződéskötést megelőzően 2011. december 15-én az ingatlanra a felperesek között megállapodás jött létre, mely szerint a III. rendű felperes holtig tartó hasznélvezeti joga megszűnik, és az ingatlanra 2/10 részarányban szerez tulajdonjogot, a II. rendű felperest házastársi vagyonszövetség jogcímén az ingatlan 1/10 részesülésének tulajdonjoga illeti meg, mindezekkel az I. rendű felperes tulajdonjoga 4/10 részre csökken. A felperesek 2011. december 15. napján kötöttek az I. rendű alperessel életjáradéki szerződést, mellyel a tulajdonukat képező **d.-i** belterületi, 762/5 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **d.-i K.** Lajos út 234. szám alatti ingatlan tulajdonjogát átruházták az I. rendű alperesre azzal, hogy részükre az életjáradék biztosítására holtig tartó hasznélvezeti jogot és életjáradéki jogot alapítanak. Az I. rendű alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a felperesek részére egyetemlegesen megfizet havi nettó 93.000 forint életjáradékot, az általános szerződési feltételekben foglaltaknak megfelelő inflációkövetéssel. A felperesek között létrejött megállapodás és az életjáradéki szerződés alapján a változások 2011. december 19. napján kerültek átvezetésre az ingatlan-nyilvántartásba, az I. rendű alperes javára a tulajdonjog, a felperesek javára holtig tartó hasznélvezeti jog és életjáradéki jog került bejegyzésre.

Az I. rendű alperes az általa kötött életjáradéki szerződésekben eredő kötelezettségek teljesítéséhez kötvényt kívánt kibocsátani, jelzálogjog fedezete mellett, alkalmazottja 2012 januárjában jó hozammal kecsegtető befektetési lehetőséggel kereste meg a II. rendű alperest.

2012. február 29-én a II. rendű alperes az I. rendű alperesnél az általa zártkörűen forgalomba hozott **A.** 2013/B kötvényből 14 db-ot jegyzett, darabonként 1.000.000 forint kibocsátási árfolyamon, és 2012. március 7. napján az I. rendű alperes képviselőjének a kötvények ellenértékéért 14.000.000 forintot átadott. 2012. március 7-én az alperesek között jelzálogjog szerződés jött létre, mellyel az I. rendű alperes hozzájárult ahhoz, hogy a tulajdonaként nyilvántartott - a

felperesek javára bejegyzett jogokkal terhelt - **d.-i K.** Lajos út 234. szám alatti ingatlanra a II. rendű alperes javára 14.000.000 forint összeg erejéig első ranghelyű jelzálogjogot jegyezzenek be. A II. rendű alperes 2012. május 2. napján nyújtotta be az illetékes földhivatalhoz a jelzálogjog bejegyzése iránti kérelmét. 2012. május 4. napján érkezett a földhivatalhoz a felperesek beadványa, melyben az eljárás felfüggesztését kérték, majd bejelentették, hogy a **B.-i** Rendőrkapitányságnál intézkedést kérnek a ingatlanra bünyűgyi zárlat bejegyzésére. A **Sz.-i** Körzeti Földhivatal **ügyszámú** végzésével a II. rendű alperes jelzálogjog bejegyzési kérelmével kapcsolatos eljárást felfüggesztette. Ezt követően a II. rendű alperes fellebbezése folytán a 2012. június 7. napján meghozott 39201/2012. számú végzésével **ügyszámú** végzését visszavonta, az ingatlan tulajdoni lapjára **ügyszámú** széljegyet visszajegyezte, és felhívta a felpereseket, hogy igazolják, miszerint a jelzálogjog bejegyzésre vonatkozó szerződés érvénytelensége iránt a bíróságon keresettel éltek.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (továbbiakban: PSZÁF) 2011. május 5. napján hivatalból piacfelügyeleti eljárást indított az I. rendű alperessel szemben, melynek eredményeként a 2012. február 16. napján meghozott **ügyszámú** határozatával azonnali hatállyal megtiltotta, hogy az I. rendű alperes a felügyelet engedélye nélkül pénzügyi szolgáltatási, így különösen betétgyűjtési és más visszafizetendő pénzeszköz - saját tőkét meghaladó mértékű - nyilvánosságtól való elfogadására irányuló tevékenységet folytasson. Betétgyűjtésre és más visszafizetendő pénzeszköz - saját tőkét meghaladó mértékű - nyilvánosságtól való elfogadása pénzügyi szolgáltatás engedély nélküli folytatása miatt az I. rendű alperest 50.000.000 forint piacfelügyeleti bírság megfizetésére kötelezte. A határozat indokolása szerint a felügyelet megállapította, hogy az I. rendű alperes tevékenységét ellenérték fejében nyereség, illetve vagyonszerzés céljából folytatta. Az életjáradéki tevékenységet részben a „befektetők” pénzéből, vagyis a „kötvénykibocsátásból” származó bevételből fedezi, a kötvények által ígért hozamot pedig az életjáradéki tevékenység bevételeiből, nyereségéből finanszírozza. A feltárt bizonyítékok alapján vagyoni helyzetére vonatkozóan megtévesztő adatok kerültek nyilvánosságra, a két tevékenység ilyen szintű összevonása nélkül a gazdasági tevékenység eredményes működése - fedezet hiányában - eleve kizárt lett volna. Ezt megerősíti az I. rendű alperes képviselőjének interjúja, amiben megerősíti, hogy az életjáradéki szolgáltatást - többek között - a zártkörű kötvénykibocsátásból származó bevételből kívánják finanszírozni. Mindezek alapján a forrásgyűjtő tevékenysége során megszerzett vagyon „beforgatása” az életjáradéki tevékenységbe haszonszerzési céllal történt. Megállapítást nyert, hogy az I. rendű alperes befektetési termékei egyetlen - az értékpapírok zártkörű forgalomba hozatalára vonatkozó - feltételt sem teljesített, a Tpt. 14. § (1) bekezdés a)-f) pontjai közül. A Tpt. 17. § (1) bekezdése értelmében az értékpapír zártkörű forgalomba hozatalát a forgalomba hozatali eljárás lezárását követő 15 napon belül a kibocsátó köteles a felügyeletnek bejelenteni, ilyen bejelentés azonban nem érkezett. Az I. rendű alperes az általa zártkörű kötvénykibocsátásnak nevezett tevékenység kapcsán egyetlen értékpapírrá válás alapját képező, vonatkozó jogszabályi rendelkezést sem teljesített, ami azt támasztja alá, hogy szándéka ténylegesen nem kötvénykibocsátásra irányult. Tevékenysége a Hpt. 2. számú mellékletében szereplő betét és más, nyilvánosságtól származó visszafizetendő pénzeszköz gyűjtésére irányuló tevékenységnek minősül. A megállapított tényállás alapján az I. rendű alperes engedély nélküli pénzügyi szolgáltatási tevékenységet folytatott, ezért a felügyelet e tevékenység folytatását azonnali hatállyal megtiltotta.

A felperesek keresetükben annak megállapítását kérték, hogy az I. rendű alperessel 2011. december 15. napján kötött életjáradéki szerződés, továbbá az alperesek között 2012. március 7. napján létrejött jelzálogjogot alapító szerződés semmis. A bíróság az eredeti állapot helyreállításaként rendelkezzen

az életjáradéki szerződés tárgyát képező ingatlanra a felperesek tulajdonjogának visszajegyzéséről, valamint a II. rendű alperes javára jelzálogjog bejegyzési széljegy törléséről, és az alpereseket ennek türéseire kötelezze.

A felperesek hivatkozása szerint mindkét szerződés nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik, továbbá a jelzálogjogot alapító szerződés jogszabályba ütköző. Az életjáradéki szerződés tartalma alapján, illetve hiányossága miatt már annak megkötésekor sem volt alkalmas biztosítani rendeltetését, továbbá az életjáradékra jogosultak érdekeit. Miután az nem tartalmaz elidegenítési és terhelési tilalmat, az életjáradéki joghoz kapcsolódóan ezzel az I. rendű alperes a felperesek terhére olyan egyoldalú előnyhöz jutott, amellyel megghiúsíthatja a szerződés célját, illetve annak megszűnése esetén azt, hogy a felperesek ingatlanukat visszakaphassák. Az életjáradéki szerződés részét képező általános szerződési feltételek a járadékosoknak felmondási jogot biztosítanak arra az esetre, ha a járadékszolgáltató egymást követő két hónapot meghaladóan, vagy egy naptári éven belül több mint háromszor nem fizeti meg az életjáradékot, mely okból történő felmondás esetén a járadékszolgáltató kötelezettséget vállalt az ingatlan tulajdonjogának visszaszolgáltatására. Az I. rendű alperes az életjáradéki szerződés alapján 2012. január, február és március hónapokra fizetett életjáradékot, április hónaptól azonban már nem fizetett. Ezt követően az I. rendű alperes képviselője semmilyen módon nem volt elérhető, és a felperesek a médiából értesültek arról, hogy az I. rendű alperest eltiltották az engedély nélküli pénzügyi szolgáltatói tevékenységtől, és vezető tisztségviselője ellen büntetőeljárás indult. A körülmények alapján nyilvánvaló, miszerint az I. rendű alperes célja az volt, hogy életjáradéki szerződés megkötésével, minimális befektetéssel ingatlanok tulajdonjogát szerezzé meg, amelyek biztosítésként adhatók és fedezetül szolgálhatnak egyéb pénzügyi tevékenységéhez, ami a perbeli esetben meg is történt, ami kizárja, hogy az életjáradéki szerződés felmondása esetén a felperesek ingatlanok tulajdonjogát tehermentesen visszakapják. Mindezekre tekintettel az életjáradéki szerződés egyértelműen tisztességtelen, elfogadhatatlan, ellentétes az erkölcsi normákkal és közfelfogással.

Az alperesek között létrejött jelzálogjog szerződéssel az I. rendű alperes olyan ingatlant adott biztosítésként, melynek tulajdonjogát az életjáradéki szerződés érvénytelenségére tekintettel nem szerezte meg. Ezen túlmenően az I. rendű alperes olyan pénzügyi tevékenység biztosítésként alapított jelzálogjogot, mely tevékenység folytatására nem volt engedélye, ezáltal a biztosított ügylet jogszabályba ütközik, a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis, ami irányadó az azt biztosító, járulékos jellegű jelzálogjog szerződésre is. Emellett a jelzálogjogot alapító szerződés a társadalmilag elvárt erkölcsi normákat célzatosan sérti és jóerkölcsbe ütköző, mert azzal teremtettek fedezetet egy olyan, a jog által el nem ismert tevékenységhez, amellyel életjáradéki szerződéssel megszerzett ingatlant használnak fel biztosítéki céllal. Az I. rendű alperes ellen folytatott vizsgálat eredményeként hozott határozatból kitűnően az életjáradéki szerződés teljesítéséhez a forrás egy részét kötvénykibocsátásból származó bevételből, azaz magánbefektetők tőkéjéből, pénzből kívánta biztosítani, és a befektető garanciája az I. rendű alperes által életjáradéki szerződéssel megszerzett ingatlanok voltak.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, álláspontja szerint mindkét támadott szerződés érvényes. A szerződések érvényességét azok megkötésének időpontjában kell vizsgálni. Amennyiben az I. rendű alperes az életjáradéki szerződésben foglalt kötelezettségét teljesíthette volna, nem válthatta volna ki egyértelműen a társadalom rosszallását. A jelzálogjogot alapító szerződés tekintetében az, hogy a pénzügyi felügyelet milyen intézkedést hozott, és hogy az I. rendű alperesnek volt-e jogosítványa pénzügyi tevékenységet folytatni, nem érvénytelenségi ok.

A II. rendű alperes szintén a kereset elutasítását kérte, az életjáradéki szerződés tekintetében csatlakozott az I. rendű alperes védekezéséhez.

Álláspontja szerint a jelzálogjogot alapító szerződés érvényes, az I. rendű alperessel kötött ügylet tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban bízó, jóhiszemű visszsterhes szerző volt. Kiemelte, miszerint a gazdasági életben szokványos ügylet, hogy a kötvényalapú hitelügylethez jelzálogjogot alapítanak. A PSZÁF határozatából kitűnően az I. rendű alperes tevékenységét vizsgálta, ami egyedi ügyletek tekintetében rendelkezést nem tartalmaz. A határozatban levont jogi következtetések a bíróságot nem kötik, továbbá a II. rendű alperes tudomása szerint a határozatot az I. rendű alperes a bíróságon megtámadta, ezért az ügy még nem zárult le, mivel az első fokon hozott ítélet ellen az I. rendű alperes fellebbezést terjesztett elő.

A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) 17. § (3) bekezdésében, illetve a 25. § (1) bekezdésében írt érvénytelenségi ok az alperesek közötti jogügylet tekintetében annak értékpapír jellege vonatkozásában állhatna fenn, mely alapján a közöttük létrejött és fennálló jogügylet nem tekinthető absztrakt értékpapírügyletnek, ezáltal a kötelmi alapon fennálló hitel jogviszony, kölcsönügylet. A Ptk. 234. § (2) bekezdése értelmében, ha valamely semmis szerződés más szerződés érvényességi kellékeinek megfelel, ez utóbbi érvényes, kivéve, ha ez a felek feltehető szándékával ellenkezik. A perbeli esetben a felek szándéka egyértelműen hitel jogviszony (kölcsönügylet) létrehozására irányult. Az alperesek között 2012. március 7. napján létrejött jelzálog jog szerződés az I. rendű alperes által kibocsátott kötvényben megtestesített 14.000.000 forint összegű követelést biztosítja. Az előzőekben előadottak alapján az alperesek között érvényesen hitel jogviszony áll fenn, így a jelzálog jog szerződés ezen fennálló kölcsön biztosítékeként érvényesen jöhetett létre.

A II. rendű alperes összességében vitatja a felperesek részéről az I. rendű alperes két tevékenységének összemosását. Az I. rendű alperes kötvénykibocsátási és életjáradéki szerződések megkötésére irányuló tevékenysége nem kapcsolható oly módon össze, hogy egyik nélkül a másik nem létezne. Az életjáradéki szerződések kötése nem hatósági engedéllyel végezhető tevékenység, mely vonatkozásában a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének határozata értelemszerűen semmilyen megállapítást nem tartalmaz. E tevékenységhez, pontosabban az életjáradékok kifizetéséhez szükséges forrás több módon is megszerezhető, melynek egyik módja lehet a kötvénykibocsátás, de más lehetőségek is fennállnak. Erre tekintettel pusztán az a tény, hogy az adott esetben az I. rendű alperes egyik tevékenysége nem volt teljesen jogszabályszerű, nem vonhatja maga után többi tevékenységének hasonló megítélését.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az I-II. rendű alperesek között 2012. március 7. napján a **d.-i** ingatlan vonatkozásában 14.000.000 forint erejéig az első ranghelyen megállapítandó jelzálog jog alapítással létrejött szerződés érvénytelen, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 400.000 forint perköltséget. Az I. rendű alperest képviselő **Sz.P.** Ügyvédi Iroda ügygondnoki díját 38.100 forintban állapította meg, és megkereste a **B.-i** Törvényszék Gazdasági Hivatalát, hogy az ítélet jogerőre emelkedése után a megállapított díjat utalja ki az ügygondnok részére. Kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg az államnak egyetemlegesen 439.331 forint eljárási illetéket, a további 1.060.669 forint eljárási illetéket az állam viseli.

A bizonyítási eljárás eredményeként az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a kereset részben alapos. Az életjáradéki szerződés tekintetében a felperesek alapvetően arra hivatkoztak, miszerint az elidegenítési és terhelési kikötés hiányában a szerződés nem volt kellő biztosítékkal ellátva. A II. rendű felperes szerződéskötési körülményeire való személyes előadása alapján az elsőfokú bíróság azt a következtetést vont le, hogy a felperesek már előzetesen is tájékoztak a szerződési feltételekről, teljes körű tájékoztatást kaptak a szerződés tartalmáról, részükre a

szerződéstervezet és az általános szerződési feltételek átadásra kerültek, a szerződéskötés mintegy 3-4 órás folyamatot vett igénybe. Önmagában az a körülmény, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom nem került kikötésre, nem jelenti azt, hogy ez oknál fogva a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik. Az I. rendű alperes által kidolgozott konstrukciónak éppen az volt a lényege, hogy az életjáradék megfizetéséhez szükséges tőkeösszeget a piacról kötvénykibocsátással, illetőleg ingatlanutalványokkal szerezze be. Amennyiben az ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalom kerül kikötésre, úgy ebben a konstrukcióban a szerződés létre sem jöhetett volna. A felperesek hivatkoztak arra is, hogy az I. rendű alperesnek nem volt engedélye a pénzügyi szolgáltatási tevékenység végzésére. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ezen engedély hiánya nem érvénytelenségi ok, ugyanis a legújabb bírói gyakorlat szerint, az úgynevezett kontár szerződések nem érvénytelenek. Kiemelte, hogy az életjáradéki szerződés megkötése nem engedélyköteles tevékenység, az I. rendű alperes az ilyen szerződések fedezetének megteremtéséhez szükséges pénzügyi szolgáltatások végzéséhez nem rendelkezett engedéllyel. Amennyiben az I. rendű alperes teljesíti szerződéses kötelezettségét, úgy a szerződés teljesedésbe mehetett volna különösebb érdeksérelem nélkül. A szerződés szerződésszegés esetére szabályozza az eljárást, továbbá a felperesek részére holtig tartó használati jog, illetőleg életjáradéki jog került bejegyzésre, melyek együttesen biztosították a felperesek kielégítési jogát arra az esetre, ha a szerződés nem megy foganatba. Mindezekre tekintettel az életjáradéki szerződés jóerkölcsbe ütközése nem állapítható meg.

Az alperesek között létrejött jelzálogjogot alapító szerződés tekintetében nem foghat helyt az a felperesi érvelés, miszerint az I. rendű alperes nem szerezte meg az életjáradéki szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát. E szerződés tekintetében a felperesek arra is hivatkoztak, miszerint az I. rendű alperesnek nem volt engedélye pénzügyi szolgáltatás végzésére, ezért az alperesek között létrejött szerződés semmis. E körben az elsőfokú bíróság kiemelte, miszerint az engedély hiánya nem jelenti a szerződés érvénytelenségét. Önmagában az a körülmény, hogy az I. rendű alperes az általa megszerzett és tulajdonába került ingatlant hitelfedezetül adta nem ütközik jogszabályba, és a jóerkölcsbe.

A bíróság felhívására a peres felek nem vitatták a PSZÁF **ügyszámú** határozatát, ezért az elsőfokú bíróság az abban leírtakat tényként fogadta el, és megállapította, hogy az I. rendű alperes zártkörű kötvénykibocsátása a zártkörű forgalomba hozatal előírásainak és a nyilvános forgalomba hozatal szabályainak sem felelt meg. A Tpt. 17. § (3) bekezdése, valamint a 25. § (1) bekezdése egyértelműen akként fogalmaz, hogy a kötvény kibocsátására vonatkozó jogügylet semmis, azaz érvénytelen. Figyelemmel arra, hogy a jelzálogjog járulékos jellegű, így az alapjogviszony érvénytelensége maga után vonja a jelzálogjog alapítására vonatkozó szerződés érvénytelenségét is. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a II. rendű alperes által csatolt okiratokból és egyoldalú nyilatkozatából nem állapítható meg, hogy a kötvénykibocsátás mint hiteljogviszony a kölcsönügylet szabályainak megfelelt.

A felpereseknek az alperesek között létrejött jelzálogjog alapító szerződés érvénytelenségének megállapítása körében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogaik folytán keresetőségi joguk fennáll, törlési per indítására jogosultak, a bírósági gyakorlat szerint azonban a széljegy tekintetében törlésnek helye nincs, kizárólag a megállapításnak lehet helye. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság a rendelkező részben írtak szerint határozott.

Az alperesek a jelzálogjogot alapító szerződés tekintetében pervesztesek, ezért az elsőfokú bíróság ezzel összefüggésben kötelezte őket egyetemlegesen a felperesi jogi képviselő munkadíja megfizetésére. A munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelte, figyelemmel arra, hogy az ügy egyszerűbb megítélésű volt, és a II. rendű alperes személyes

meghallgatását követően a PSZÁF határozat beszerzésére került csak sor. A felperesek az életjáradéki szerződés érvénytelenségének megállapítására vonatkozó kérelmük tekintetében pervesztesek, ezért az általuk előlegezett ügygondnoki díjat, mint az I. rendű alperes jogi képviselőjének díját kötelesek viselni. A pervesztesség aránya figyelembevételével az 1.500.000 forint elsőfokú eljárási illetékből a 14.000.000 forintos pertárgy értékre eső 439.331 forint eljárási illeték megfizetésére egyetemlegesen az I-II. rendű alpereseket kötelezte, míg a fennmaradó illetéket a felperesek teljes személyes költségmentessége folytán az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek és a II. rendű alperes terjesztettek elő fellebbezést.

A felperesek fellebbezése arra irányult, hogy az ítélet tábla az elsőfokú ítélet keresetet elutasító részét változtassa meg, és keresetükkel egyezően állapítsa meg az I. rendű alperessel 2001. december 15-én kötött életjáradéki szerződés semmisségét, elsődlegesen jóerkölcsbe ütközés, másodlagosan jogszabályba ütközés miatt. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként rendelkezzen a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállításáról, az I. rendű alperes tulajdonjogának törléséről, a felperesek tulajdonjogának visszaállításáról az ingatlan-nyilvántartásban (Ptk. 237. § (1) bekezdése, Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pont). Kérték továbbá az elsőfokú ítélet indokolásának megváltoztatását az alperesek között létrejött jelzálogjogot alapító szerződés tekintetében. A felpereseknek e vonatkozásban is van perindítási jogosultságuk, ami azon alapul, hogy az életjáradéki szerződés semmis, ezáltal az ingatlan tulajdonosai. A keresetnek helyt adó ítéleti rendelkezés keresetösségi joggal kapcsolatos érvelése téves. A jelzálogjog alapítására kötött szerződés azért semmis, mert az annak alapját képező ügylet jogszabályba ütközik, ezért az ilyen szerződés nem járulékosan, hanem direkt módon érvénytelen.

A fellebbezés indokolása szerint az elsőfokú bíróság a tényállás lényegét helyesen állapította meg, azt azonban tévesen értékelte, és helytelen következtetésre jutott. Lényegtelen körülményeknek tulajdonított jelentőséget, ugyanakkor a lényegeseket nem, vagy tévesen értékelte. Az ítélet alapvető hiánya, hogy a keresettel érintett két szerződést külön ítéli meg, miközben maga is leírja a tényállásban, hogy azoknak mi az összefüggése. Azok nemcsak egyszerűen kapcsolódnak egymáshoz, hanem olyan módon függenek össze, hogy jogi megítélésük is csak egységesen történhet. Ez a ténylegesen fennálló egységesség abban áll, hogy az I. rendű alperes úgy és azért kötött életjáradéki szerződést, hogy hozzájusson olyan ingatlanhoz, amelyet a kötvénykibocsátásnál felhasznál, az így gyűjtött pénzekből pedig fizeti az életjáradékot, mindezt haszonszerzés céljával. Az életjáradéki szerződés jogi megítélése csak ezen az alapon történhet, amit a felperesek a keresetükben és annak kiegészítésében mind a tények, mind a jogi megítélés szempontjából leírtak azzal, hogy a PSZÁF határozata ismeretében a csak egységesen megítélhető szerződés esetében a semmisséget jogszabálysértésre is alapították, melyről azonban az elsőfokú ítélet nem tesz említést.

A felperesek a szerződés semmisségét nemcsak az elidegenítési és terhelési tilalom kikötésének hiányára alapították. Az ítéletben erről, valamint általában a felperesek tájékoztatásáról írtak nem lényegesek, mert a felperesek nem megtámadási pert indítottak, hanem a részletesen leírt okok alapján a szerződés semmisségének megállapítását és annak jogkövetkezménye alkalmazását kérték. Ezek objektív tények, melyek akkor is semmisséget eredményeznek, ha a felperesek kaptak tájékoztatást. Azt az elsőfokú ítélet sem mondja ki, hogy a felperesek teljes körű tájékoztatást kaptak volna, például a fizetendő életjáradék megfizetésének módjáról, lehetőségéről és különösen annak jogszerűségéről. Az elsőfokú bíróság a szerződési konstrukcióhoz tévesen köti hozzá az elidegenítési és terhelési tilalom kikötésének kizártságát. Az ismert konstrukció mellett jogi jelentősége van annak, hogy az I. rendű alperes úgy kötött életjáradéki

szerződést, hogy az általa vállalt szolgáltatás teljesítését jogszabályba ütköző módon olyan további ügylettel kívánta elérni, amelynél jelzálogjog fedezete lett volna az ingatlan annak következményével. Ugyancsak téves az az ítéleti fejtegetés, miszerint az engedély nélkül végzett pénzügyi szolgáltatási tevékenység polgári jogi szempontból nem érvénytelen. Azt a felperesek is tudták, hogy az életjáradéki szerződés nem engedélyköteles, ezért ezzel összefüggésben engedély hiányára nem hivatkoztak. Arra azonban hivatkoztak, hogy az I. rendű alperesnek a pénzügyítő szolgáltatáshoz nem volt engedélye, ezért azt jogszabálysértő módon végezte, így jogszabályba ütközött a konstrukciónak az a része, ami az általa fizetendő szolgáltatást biztosította volna. Ez már a szerződéskötéskor is fennállt, az pedig, hogy az I. rendű alperes a fizetéssel leállt, utólag azt is igazolja, hogy már eredetileg olyan jogszabálysértő megoldással vállalta az életjáradéki szerződés teljesítését, ami egységesen értékelve a szerződés semmisségét jelenti. E körben felhívták a figyelmet az események időbeliségére, tartalmi összefüggésére, melyek igazolták, amit maga az I. rendű alperes is előadott, hogy az adott konstrukcióban nagy számú szerződéskötés történt. Az elsőfokú bíróság ide nem tartozóan ír a szerződés teljesezésbe menéséről, amit összekever a szerződésszegéssel, érvénytelen szerződésnél a szerződésszegés fogalmilag kizárt.

Az egységes megítélésre tekintettel mivel az életjáradéki szerződés semmis a felperesek ingatlanának tulajdonjogát az I. rendű alperes nem szerezte meg, így azt meg sem terhelhette. E körben az elsőfokú bíróság indokolásában megismétli téves okfejtését az engedély hiányáról. A felperesek abban egyetértenek, hogy az I. rendű alperes kötvénykibocsátása érvénytelen ügylet volt, ebből pedig következik, hogy a jelzálogjog alapítására kötött szerződés is érvénytelen. Ez esetben a jelzálogjogot alapító szerződés nem járulékosan, hanem önmagában érvénytelen, még akkor is, ha a felpereseknek csak az ítélet indokolásában kifejtett keresetösszege jogja lenne. Ezzel szemben a felperesek az alperesek között létrejött jelzálogjogot alapító szerződés semmisségét azon az alapon kérik, hogy az ingatlan tulajdonosai, ezért ingatlanukat megterhelő szerződést érvényesen az I. rendű alperes nem köthetett. A jelzálogjog szerződés megkötése azzal összefüggésben történt, és az I. rendű alperesnek ahhoz az ügyletéhez kapcsolódott, amellyel jogszabályba ütköző módon biztosítani kívánta azokat a pénzeket, amelyekből teljesíthette volna az életjáradéki szerződésből ráháruló fizetési kötelezettségét. Mindezeket összefoglalva az életjáradéki szerződés a megkötésekor fennálló okokból nem volt alkalmas rendeltetése betöltésére, az olyan konstrukcióba tartozott, ami csupán az I. rendű alperes pénzszerző tevékenységét szolgálta, ezért a szerződés jogszabálysértő is, valamint a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző szerződés tipikus példája, mely okokból semmis. A felperesek a részükre járó ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja szerint kérik megállapítani, ami az elsőfokú ítéletben leírt okokból nem mérsékelhető, mert azok nem felelnek meg a valóságnak. Az ügy megítélése nem volt egyszerű, és a perérték is magas.

A II. rendű alperes fellebbezésében kérte, hogy az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet a jelzálogjog alapítására létrejött szerződés érvénytelensége tekintetében változtassa meg, és a keresetet teljes egészében utasítsa el. Kötelezze a felpereseket az első- és másodfokú perköltség megfizetésére (32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet szerinti ügyvédi munkadíj, és a fellebbezésen lerótt illeték).

A II. rendű alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen tárta fel, és annak alapján részben helyes jogi következtetéseket vont le. Az a megállapítása azonban téves, hogy az alperesek között létrejött jelzálogjog szerződés érvénytelen.

Az elsőfokú bíróság a Tpt. 16. § (3) bekezdésében és a 25. § (1) bekezdésében foglalt okok alapján megállapította, hogy az alperesek közötti jelzálogszerződés által biztosított alapjogviszony érvénytelensége okán a jelzálogszerződés is

érvénytelen. Nem alkalmazta azonban a Ptk. 234. § (2) bekezdését, mert az elsőfokú eljárásban előadottakból nem tudta megállapítani, hogy a kötvénykibocsátás, mint hiteljogviszony a kölcsönügylet szabályainak megfelelt. Az alperesek szándéka egyértelműen hiteljogviszony (kölcsönügylet) létrehozására irányult. A kötvény – a kötvényről szóló 285/2001. (XII. 26.) Kormányrendelet 1. §-a szerint – hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír, amelyben a kibocsátó (adós) arra kötelezi magát, hogy az ott megjelölt pénzüsszegnek az előre meghatározott kamatát, vagy egyéb jutalékait, valamint az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat (a továbbiakban együtt: kamat), továbbá a pénzüsszeget a kötvény mindenkor tulajdonosának, illetve jogosultjának (a hitelezőnek) a megfelelő időben és módon megfizeti, illetőleg teljesíti. A kötvény tehát egy olyan értékpapír, amely hiteljogviszonyt, azaz kölcsönügyletet testesít meg, más jogviszony, mint a megtestesített jogviszony vonatkozásában a kötvény nem értelmezhető. Ebből, továbbá a kötvényre mint alapjogviszonyra vonatkozóan a II. rendű alperes által benyújtott okirati bizonyítékok (különösen a II. rendű alperes által befizetett pénz átvételét igazoló jegyzőkönyv) alapján aggály nélkül megállapítható nemcsak az, hogy a felek akarata egyértelműen hiteljogviszony, kölcsönügylet létrehozására irányult, hanem az is, hogy annak első mozzanata, a kölcsönösszeg átadása ténylegesen megvalósult. Amennyiben az elsőfokú eljárás iratai alapján az ítéltábla sem tudná aggálytalanul megállapítani, hogy az alperesek közötti alapjogviszony a kölcsönügylet szabályainak megfelel-e, a felek akaratainak alátámasztására a II. rendű alperes fellebbezése mellékleteként csatolta az I. rendű alperes törvényes képviselőjének, a tárgyi szerződések megkötésekor eljáró **H.K.** írásbeli nyilatkozatát, akinek elérhetősége az elsőfokú ítélet meghozatalát követően jutott tudomására. Indítványozza továbbá az alperesek közötti ügylet során eljáró jogi képviselő dr. **É.S.** ügyvéd tanúkénti kihallgatását, hogy egyértelműen megállapítható legyen, miszerint az alperesek akarata hiteljogviszony-kölcsönügylet létrehozására irányult, ami közöttük jelenleg is érvényesen fennáll. A jelzálogjog szerződés 4. pontja szerint az **A.** kötvényben megtestesített 14.000.000 forint összegű követelést biztosítja. E követelés, ha nem is értékpapír (kötvény) alapú, de az előzőekben kifejtettek szerint fennálló hitelviszony (kölcsön) alapján áll fenn, így a jelzálogszerződés ezen érvényesen fennálló kölcsön biztosítékeként érvényesen jöhetett létre, és fennáll.

A Ptk. 251. §-a értelmében zálogjog pénzben meghatározott vagy meghatározható követelés biztosítására szolgál, ilyen követeléseket biztosít. A perbeli esetben nem vitatottan és vitathatóan a II. rendű alperes követeléssel rendelkezik az I. rendű alperessel szemben, ami a jelzálogszerződés 4. pontjában megjelölt **A.** kötvényben megtestesített 14.000.000 forint összegű követelés. Amennyiben az ítéltábla álláspontja szerint az alperesek közötti jogviszony nem felel meg a kölcsönügylet szabályainak, ezért érvénytelen, a Ptk. 237. § (1) bekezdése értelmében a felek között a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani, azaz az I. rendű alperes köteles a II. rendű alperes által a jelzálogszerződésben hivatkozott kötvényre tekintettel bizonyítottan átadott összeget visszafizetni. A II. rendű alperes tehát a felek közötti azonos jogviszonyból eredően rendelkezik pénzben meghatározott vagy meghatározható követeléssel. A jelzálogjog alapjául szolgáló követelés nem szűnt meg, nem enyészett el, legfeljebb jogi megítélése változhatott. Ezért abban az esetben is, ha az alperesek közötti jogviszony bármely érvénytelenségi oknál fogva nem lenne kötvénynek csak kölcsönügyletnek minősíthető, e jogviszonyból eredően a II. rendű alperes olyan Ptk. 251. § (1) bekezdése szerinti követeléssel rendelkezik, amely zálogjoggal biztosítható, ezért az alperesek között létrejött jelzálogszerződés nem érvénytelen.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítéletnek a II. rendű alperes fellebbezésével támadott részének helybenhagyását kérték. Felhívták a figyelmet arra, hogy az alperesek között létrejött jelzálogjog szerződés érvénytelenségének megállapítását csak a II. rendű alperes támadta meg, mint

kötvényt vásárló, jegyző tesz előadást az I. rendű alperes kötvénykibocsátása jogszerűségéről és általában a kötvény jogi mibenlétéről - aminek a perben nincs jelentősége - valamint arról, hogy az alperesek között valójában kölcsönügylet volt. Ez ellentétes a peradatokkal, az I. rendű alperestől származó, a kötvénykibocsátással kapcsolatos adatokkal, a PSZÁF irataival, de a II. rendű alperes előadásával is. A felperesek következetes és a peradatokkal összhangban álló előadása alapján egyértelműen megállapítható, hogy az egységesen megítélendő két ügylet miként függ össze. Az érvénytelenséget megalapozó tények szerint a zálogjogszerződés érvénytelensége annak a következménye, hogy az érvénytelen életjáradéki szerződéssel az I. rendű alperes az ingatlannak nem volt tulajdonosa, így arra teherként a II. rendű alperesnek jogot nem alapíthatott. Az elsőfokú bíróság jogi álláspontját a II. rendű alperes fellebbezésében nem támadja, abban minden alap nélkül a kötvénykibocsátáson alapuló fizetést akarja más alapon nyugvó ügyletként feltüntetni, mely újított álláspontnak alapja nincs. A II. rendű alperes nem kötvénytől független kölcsönügylet alapján adott pénzt az I. rendű alperesnek. Az ennek bizonyítására csatolt nyilatkozat a másodfokú eljárásban bizonyítékként nem értékelhető, és az előadott bizonyítási indítvány sem teljesíthető, mert a Pp. 235. § (1) bekezdése szerinti feltételek nem állnak fenn. Emellett utaltak a felperesek arra is, hogy a csatolt nyilatkozat csak annak megtételét, és nem az abban foglaltak valóságát igazolja. A II. rendű alperesnek a Ptk. 251. §-ával kapcsolatos új előadása az ügy szempontjából érdektelen, és az alperesek ide nem tartozó egymás közötti jogviszonyáról szól. Jól érzékeli a II. rendű alperes szerződésük érvénytelenségét, melyből egymás közötti viszonyukban a szerződéskötés előtti helyzet visszaállítása következhet. Ezt is lehet biztosítani fedezettel, de a perbeli jelzálogjog szerződés erre nem terjedhet ki, és a felperesi ingatlan e követelés fedezete nem lehet.

Az I. rendű alperes fellebbezési kérelme szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és abból helyes jogi következtetést vont le, eljárása a jogszabályoknak maradéktalanul megfelelt.

A felperesek fellebbezése alapos, a II. rendű alperes fellebbezése alaptalan.

A per elbírálására alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 200. § (2) bekezdését módosító 1991. évi XIV. törvény indokolása szerint jóerkölcsbe ütközőnek minősül az a szerződés, amelyet jogszabály nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, vagy szokásokat nyilvánvalóan sérti, s ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti. Mindezekből következően számos és különböző okok, körülmények adhatnak alapot az érvénytelenségre, ezért a szerződés jóerkölcsbe ütközése a szerződés, valamint annak megkötésével kapcsolatos körülmények alapján ítéltető meg.

Helytálló az elsőfokú bíróságnak az az álláspontja, miszerint önmagában az, hogy a felperesek és az I. rendű alperes között létrejött életjáradéki szerződésben az annak tárgyát képező ingatlan tekintetében elidegenítési és terhelési tilalom nem került kikötésre, nem alapozza meg a szerződés jóerkölcsbe ütközését. A Ptk. 591. § (2) bekezdése szerint az életjáradéki szerződésre a tartási szerződés szabályait kell megfelelően alkalmazni, a Ptk. 587. § (1) bekezdésének rendelkezése alapján az eltartott részéről a szerződés teljesítésének biztosítéka a bejegyzett tartási jog (életjáradéki szerződés esetén életjáradéki jog). Emellett egyéb, külön biztosíték - így elidegenítési és terhelési tilalom - kikötése a Ptk. 200. § (1) bekezdése szerinti szerződéses szabadságukból következően kizárólag a felek erre irányuló akaratától függ, melyből következőn ilyen külön kikötés hiánya nem ütközik a jóerkölcsbe.

A felek szerződéses szabadsága nem korlátlan, a Ptk. a 200. § (2) bekezdéséből kitűnően nem fogadja el érvényesnek azokat a szerződéseket, amelyek ugyan megfelelnek az anyagi jogi szabályoknak, valamely okból azonban az általános társadalmi megítélés szerint tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősülnek. Az előzőekben kifejtettek szerint a jóerkölcsebe ütközés a szerződés, illetve az azzal kapcsolatos körülmények alapján ítéltető meg. Az elsőfokú bíróság indokolása alapján megállapítható, hogy a Pp. 206. § (1) bekezdésének rendelkezését sértve a bizonyítékokat nem egymással egybevetve és összességükben értékelte, mérlegelte. A felperesek és az I. rendű alperes közötti ügylet érvényessége tekintetében döntését a feltárt tényeket és körülményeket figyelmen kívül hagyva, kizárólag arra az alaptalan feltételezésre alapította, hogy ha az I. rendű alperes kötelezettségét teljesíti, a szerződés teljesedésbe mehetett volna, továbbá szerződésszegés esetére a felperesek részére a kielégítési jogot a szerződésben kikötött holtig tartó használati jog és életjáradéki jog biztosította, ami megalapozatlan.

A II. rendű felperes előadása szerint az I. rendű alperes életjáradékkal kapcsolatos tevékenységéről újságból, televízióból értesült. A PSZÁF határozatából kitűnően az I. rendű alperes nagy nyilvánosság előtt (HVG, Piac&Profit hetilapok, Budai Polgár kerületi magazin, Magyar Hírlap, RTL Klub TV Reggeli című műsora) hirdette az ingatlanért életjáradékot nyújtó szolgáltatását, ezekben képviselője nyilatkozata szerint az életjáradék fedezete a cég jelentős, több százmilliós saját tőkéje - melyből minden ügyfél öt évi járadékát tartalékba helyezte - és szükség esetén zártkörű kötvénykibocsátással fognak pótlólag tőkét bevonni. Ezzel szemben az I. rendű alperes jegyzett tőkéje mindössze 5.000.000 forint volt és fedezet hiányában az életjáradéki tevékenységet ténylegesen befektetők pénzéből, kötvénykibocsátásból származó bevételből, a kötvényértéket és hozamát pedig az életjáradéki tevékenység bevételeiből kívánta fedezni, az utóbbi teljesítésére az életjáradéki szerződéssel lekötött ingatlanra a jegyzett tőke erejéig bejegyzett jelzálogjog volt a biztosíték. Mindezek alapján az I. rendű alperes úgy kötött életjáradéki szerződést, hogy saját forrásból szerződésben vállalt kötelezettsége teljesíthetetlen volt, mert ahhoz saját tőkével nem rendelkezett, és olyan nyereséget biztosító rendszeres gazdasági tevékenységet sem végzett, melyből származó bevételből azt finanszírozni tudta volna. Ebből következően anyagi befektetés nélküli haszonszerzés céljából életjáradéki szerződéseket kötött, mely tevékenységét „kötvénykibocsátással”, illetve engedély nélküli pénzügyi tevékenységgel kötötte össze, és az életjáradéki szerződésből eredő kötelezettségét mások, a kötvényt jegyző befektetők pénzéből teljesítette. A PSZÁF határozatából kitűnően az I. rendű alperes képviselője már 2011. december 15. napját megelőzően tudomást szerzett az I. rendű alperes ellen indított piacfelügyeleti eljárásról, annak tárgyáról, és ennek ismeretében kötött a felperesekkel szerződést. Mindezekre tekintettel az I. rendű alperes részéről a szerződéskötéssel elérni kívánt cél és a vállalt szolgáltatás teljesítésének módja az általános társadalmi megítélés szerint egyértelműen tisztességtelen, elfogadhatatlan, ezért a felperesek és az I. rendű alperes között létrejött életjáradéki szerződés nyilvánvalóan a jóerkölcsebe ütközik, ezáltal a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmis.

A II. rendű alperes fellebbezése annyiban helytálló, hogy téves az elsőfokú bíróságnak az az álláspontja, miszerint az nem volt megállapítható, hogy a kötvénykibocsátás, mint hiteljogviszony megfelel-e a kölcsönügylet szabályainak, egyebekben azonban a Ptk. 234. § (2) bekezdésre való hivatkozása alaptalan. A kötvény a fellebbezésben is hivatkozott 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet ügyletkötéskor hatályos 1. §-ának rendelkezése szerint névre szóló, hiteljogviszonyt megtestesítő értékpapír. A kötvényben a kibocsátó (adós) arra kötelezi magát, hogy az ott megjelölt pénzüsszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb járulékait, valamint az általa vállalt esetleges egyéb

szolgáltatásokat (továbbiakban együtt: kamat), továbbá a pénzüsszeget a kötvény tulajdonosának, illetve jogosultjának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti, illetve teljesíti. Mindezekből következően, mivel a kötvény hitel jogviszonyt testesít meg, maga a kötvény kibocsátása nem önálló, a hitel jogviszonytól független jogügylet. A PSZÁF határozatából kitűnően az I. rendű alperes kötvény kibocsátása nem felelt meg a Tpt. hivatkozott szabályainak, melyből következően a kötvényjegyzés címén pénzeszközt fizetett személyeknek átadott értékpapírnak nevezett dokumentum nem felelt meg az értékpapírrá válás jogszabályi követelményeinek. Erre tekintettel nem a hitel jogviszony, hanem csupán az azt megtestesítő kötvény, mint értékpapír érvénytelen.

Az I. rendű alperes szándéka a kötvény kibocsátással az életjáradéki szerződésekben eredő kötelezettségei teljesítéséhez szükséges anyagi forrás gyűjtése volt azzal a kötelezettséggel, hogy az összegyűjtött pénzeszközöket kamattal növelten, a kikötött feltételeknek megfelelően visszafizeti. A PSZÁF határozatából is kitűnően az ilyen forrásgyűjtés az ügyletkor hatályos, a hitelintézetek és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) 2. számú melléklete I/3. pontja szerint pénzügyi szolgáltatásnak minősül, mely tevékenység a Hpt. 3. § (1) bekezdés a) pontjára figyelemmel a 3. § (3) bekezdése alapján üzletszerűen csak engedéllyel végezhető. Az üzletszerűség kritériumai (Hpt. 2. számú melléklet III/22. pont) teljesültek és az I. rendű alperes e tevékenységhez engedéllyel nem rendelkezett. Mindezek alapján kötelezettségvállalásának tartalma alapján az I. rendű alperes szándéka a kötvény kibocsátással a Ptk. 523. § (1) bekezdése szerinti kölcsön felvételére irányult, melyet a II. rendű alperes, mint szerződő fél maga is megerősített azzal a hivatkozással, hogy mindkét alperes akarata „hitel jogviszony”, kölcsönügylet létrehozására irányult. Az előzőekben kifejtettek szerint kölcsönügylettel pénzeszközök egyedileg meg nem határozott személyektől történő üzletszerű gyűjtése engedélyköteles tevékenység, amelyre az I. rendű alperesnek nem volt engedélye. Erre tekintettel az I. rendű alperesnek az üzletszerűen, forrásgyűjtés céljából a II. rendű alperessel kötött kölcsönszerződése jogszabályba ütközik, ezért a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis. A Ptk. 234. § (2) bekezdése szerint, ha valamely semmis szerződés „más szerződés” érvényességi kellékeinek megfelel, ez utóbbi szerződés érvényes, kivéve, ha ez a felek feltehető szándékával ellenkezik. Az I. rendű alperes által kibocsátott, értékpapírnak nem minősülő kötvény kölcsönügyletet testesített meg, ami jogszabályba ütközés folytán semmis. Olyan más szerződés nincs, mely érvényességi kellékeinek az alperesek között létrejött érvénytelen ügylet megfelelő.

Mivel az „alapügylet”, az alperesek között létrejött kölcsönszerződés semmis, ennek következtében járulékos jellegére tekintettel az abból eredő kötelezettség teljesítését biztosító jelzálog jog szerződés is érvénytelen.

A II. rendű alperes fellebbezése szerint, amennyiben az ítéltábla álláspontja az, hogy az alperesek között jogviszony mégsem felel meg a kölcsön szabályainak, ezért érvénytelen, a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján az alperesek között a szerződés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani. Ez arra utal, hogy a II. rendű alperes álláspontja szerint az alperesek közötti szerződés érvénytelensége esetén a bíróságnak kell rendelkeznie az eredeti állapot helyreállításáról, ami több okból téves. A szerződés érvénytelensége esetén a felek jogviszonya erre irányuló kérelemre rendezhető, a perbeli esetben a szerződő felek azonos perbeli pozícióban állnak - alperesek - akik az eljárási szabályok szerint egymással szemben kereset előterjesztésére nem jogosultak, továbbá egymás közötti marasztalásuk kizárt. Erre tekintettel a közöttük létrejött szerződés érvénytelensége folytán a II. rendű alperes jogviszonyuk rendezését külön perben igényelheti.

A kifejtettek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint részben megváltoztatta. Megállapította a felperesek és az I. rendű alperes között létrejött életjáradéki szerződés érvénytelenségét és a Ptk. 237. § (1) bekezdése szerint rendelkezett az eredeti állapot teljes körű helyreállításáról. A felperesek előadása szerint az I. rendű alperes három havi (2012. január, február, március) életjáradékot fizetett ki részükre, a 2012. március havi életjáradékot a februárban esedékes járadékkal együtt küldte meg. Erre tekintettel az ítéltábla egyetemlegesen kötelezte a felpereseket a részükre kifizetett három havi életjáradék, továbbá annak utolsó kifizetésétől járó, törvényes mértékű késedelmi kamata I. rendű alperes részére való megfizetésére, továbbá az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság megkeresésével rendelkezett a szerződéskötés előtti tulajdoni viszonyok ingatlan-nyilvántartási visszaállításáról. Mivel az elsőfokú bíróságnak az alperesek között létrejött szerződés érvénytelenségét megállapító rendelkezése helytálló, azt helybenhagyta. Tekintettel arra, hogy a másodfokú eljárás során a II. rendű alperes javára az ingatlanra az I. rendű alperessel szemben kötött szerződés alapján jelzálogjoga bejegyzésre került, az ítéltábla rendelkezett e jog törléséről is és az alpereseket a megjelölt ingatlanra bejegyzett jogaik тұrésére kötelezte.

A felperesek az I. rendű alperessel szemben pernyertesek, ezért az ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az I. rendű alperest a felperesek, mint egyetemleges jogosultak részére az elsőfokú perköltség, a képviselőtükkal felmerült ügyvédi munkadíj (1.000.000 forint) és az előlegezett ügygondnoki díj (38.100 forint) megfizetésére. Az ügyvédi munkadíjat az életjáradéki szerződéssel átruházott ingatlan szerződésben meghatározott 33.800.000 forintos értéke alapulvételével a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján a kifejtett ügyvédi tevékenység alapján mérsékelte, tekintettel arra, hogy a döntés jogkérdés megítélését igényelte, ezért az elsőfokú eljárásban terjedelmes bizonyításra nem került sor. A pertárgyérték a két szerződés alapján (33.800.000+14.000.000 forint) 47.800.000 forint, a felperesek által le nem rótt elsőfokú eljárási illeték 1.500.000 forint. Az eljárási illetéket az ítéltábla a 33.800.000 és 14.000.000 forintos értékek összevetésével arányosította, ennek alapján az alperesek által egyetemlegesen fizetendő illetéket 435.000 forintra leszállította és a 33.800.000 forintos értékkel arányos elsőfokú eljárási illeték fizetésére az I. rendű alperest kötelezte a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint. A másodfokú eljárásban az alperesek pervesztesek, ezért az ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint, az egyes szerződési értékek alapulvételével kötelezte az életjáradéki szerződés tekintetében az I. rendű alperest, a jelzálogjog szerződés vonatkozásában az alpereseket egyetemlegesen a felpereseknek járó másodfokú perköltség, a képviselőtükkal felmerült ügyvédi munkadíj és az I. rendű alperes tekintetében az érdekkörében felmerült és előlegezendő ügygondnoki díj megfizetésére. Az ügyvédi munkadíjat a kifejtett ügyvédi tevékenységre figyelemmel a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése szerint mérsékelt összegben határozta meg. Pervesztessége alapján a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése szerint kötelezte továbbá az I. rendű alperest a felperesek által le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére.

Budapest, 2014. szeptember 25.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hegedűs Mária s.k.
előadó bíró

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül:
Utasi Ferencné
írnok