

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Jeszenszki Gábor ügyvéd (...) által képviselt ... (....) felperesnek a Réti, Antall és Társai Ügyvédi Iroda (...) által képviselt ... (....) alperes ellen jogalap nélküli gazdagodás megfizetése, szerződés érvénytelenségének megállapítása és járulékai iránt indított perében - mely perbe a felperes pernyertessége érdekében beavatkozott az Erdős és Társai Ügyvédi Iroda (...) által képviselt ... (....) I. r. és ... (....) II. r. felperesi beavatkozó - a Fővárosi Törvényszék 2014. szeptember 9-én kelt 29.G.40.669/2014/21. számú ítélet ellen a felperes részéről 22. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helyben hagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.000.000 (egymillió) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes szám alatti székhellyel, ... cégjegyzékszám, az alperes ... székhellyel, ... cégjegyzékszám, a felperesi beavatkozó ... szám alatt, ...-... cégjegyzékszám bejegyzett gazdasági társaság.

A 2005. október 6-án alakult, 2008. december 20. és 2009. december 17. között ... volt a törvényes képviselője, a társaság tulajdonosa 2006. március 24. és 2008. március 31. között a, majd 2008. március 31-től 2009. december 17-ig a felperes volt. A tulajdonában volt a ... helyrajzi szám alatt felvett ... szám alatti ingatlan.

A felperesi társaság (korábbi nevén) 2008. évben alakult, célja volt a ... szám alatti ingatlan tulajdonjogának megszerzése. Alperesi társaság alapítója a, amely 2008. december 18-ig volt tagja a társaságnak, melynek 2008. december 18-tól 2009. november 4-ig tagja volt a ..., 2009. november 4-től pedig a ... A felperes kizárólagos tevékenysége volt a ... alatti ingatlanon található áruház bérbeadás útján történő hasznosítása, működtetése. A felperes cégkivonata szerint főtevékenysége a saját tulajdonú bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése, ingatlanügynöki tevékenység, üzletviteli és egyéb tanácsadás.

A felperes, mint adós 2008. március 27-én kölcsönszerződést kötött alperessel, mint hitelezővel 11.000.000 CHF, de legfeljebb 6.586.826 euró kölcsönösszeg nyújtására, mely célja az volt, adós megvásárolhassa a 100%-os üzletrészt. Az üzletrész eladója a ... Az adós kötelezettséget vállalt a szerződésben rögzített feltételekkel a kölcsön visszafizetésére, valamint kamat fizetésére, a szerződésben rögzítették a kölcsönszerződés biztosítékait. A 2008. március 27-i kölcsönszerződés I. számú melléklete az ingatlanra vonatkozó jelzálogjogot alapító szerződés volt, azt alperes, mint jelzálogjogosult, a felperes, mint jelzálogjog személyes kötelezettje és a ... mint dologi kötelezett írták alá.

A kölcsönszerződés II. számú melléklete volt a 2008. március 27-én kelt, az ingatlanra vonatkozó vételi jogot alapító szerződés, mely alperes, mint vételi jogosult és a ...mint vételi jog kötelezettje között jött létre.

A felperes a kölcsönösszegeből megvásárolta a 100%-os üzletrészt, a-tól 2008. márciusában. A peres felek a kölcsönszerződést 2008. április 2., 2008. december 10., 2008. december 18. és 2009. október 20. napján módosították. Alperes 2009. április 15-én tájékoztatta a felperest a kamatfelár emelése szükségességéről, majd 2009. július 30-án is. 2009. december 17-én a felperesbe beolvadt a ... akinek tulajdonában állt a perbeli ingatlan, ily módon a felperes - mint a ... 100%-os üzletrész tulajdonosa - tulajdonosa lett az ingatlannak is, az ingatlantulajdoni bejegyzés szerint 2010. május 12-től az ingatlan tulajdonosa. Azon 2013. március 27-ig alperes javára vételi jog bejegyzésére került sor.

A peres felek 2012. december 21. napján ismét módosították a kölcsönszerződést. 2012. december 21-én az alperes, mint vételi jog jogosultja és a felperes, mint annak kötelezettje az ingatlanra vonatkozó vételi jogot alapító szerződést kötöttek, az ingatlanon a 2013. január 9-i bejegyző határozat alapján 2017. december 21-ig vételi joga áll fenn alperesnek. A felperessel szemben csődeljárás indult, annak kezdő időpontja 2014. március 11. napja volt, a csődeljárásban alperes perbeli szerződésből eredő követeléseit vitatott, biztosított hitelezői igényként vették nyilvántartásba.

Felperes végleges kereseti kérelmében a 2008. március 27. napján létrejött kölcsönszerződés, annak módosításai semmisségének megállapítását kérte, továbbá annak megállapítását, hogy a kölcsönszerződés 7.2.1. pontjában foglalt azonnali hatályú felmondási okok közül a d) pont első fordulata, az e), f), j), l) és m) pontok érvénytelenek, kérte az egyoldalú szerződésmódosításra vonatkozó rendelkezések érvénytelenségének megállapítását, jogalap nélküli gazdagodás címén alperes marasztalását 3.493.287,05 CHF megfizetésére, másodlagosan a Ptk. 235.§ (1) bekezdése alapján kérte a szerződések érvénytelensége megállapítást, ezen túlmenően annak megállapítását is, hogy a 2008. március 27. napján létrejött ingatlanra vonatkozó jelzálogjogot alapító szerződés, illetve a 2012. december 21. napján létrejött, ingatlanra vonatkozó vételi jogot alapító szerződés semmis, kérte az ingatlanra vonatkozóan a földhivatal megkeresését, hogy az alperes javára bejegyzett vételi jogot az elsőfokú bíróság törölje, valamint kérte az

alperes perköltség viselésre kötelezését. Részletes előadása mellett csatolta a vonatkozó szerződéseket, kiemelten hivatkozott arra, hogy a peres felek között megkötött szerződések fogyasztói szerződések.

... és a ... felperes mellett beavatkozók a kereseti kérelem teljesítését és alperes perköltségben marasztalását kérték.

Alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte, vitatva a felperesi állításokat, csatolta a releváns iratokat.

Az elsőfokú bíróság ítélezése alapjául a peres felek által csatolt iratok mellett figyelembe vette a tanúként meghallgatott ... előadását.

Az elsőfokú bíróság a 2014. szeptember 9-én kelt 29.G.40.669/2014/21. számú ítéletével a Pp. 206.§ (1) bekezdése alapján megállapította, hogy a felperes, alperes és a ... között 2008. március 27. napján létrejött a KHU-100233 számú kölcsönszerződés 1. számú mellékletét képező, ingatlanra vonatkozó jelzálogjogot alapító szerződés 12. pontjának azon rendelkezése, mely szerint a kölcsönszerződés és jelen szerződés súlyos megsértésének minősül, ha „..... elmarad a vételi jognak a kölcsönszerződés fennállás alatti időtartamon belüli meghosszabbítása.” semmis; megállapította, hogy az alperes és a között 2008. március 27. napján létrejött a KHU-100233 számú kölcsönszerződés 2. sz. mellékletét képező, ingatlanra vonatkozó vételi jogot alapító szerződés 4. pontjának azon rendelkezése, mely szerint „... a kölcsönszerződés fennállása alatt a kötelezett köteles a vételi jog határidejének folyamatos, megszakítás nélküli meghosszabbításához hozzájárulni, a vételi jog újabb, öt évre történő kikötését tartalmazó szerződéseket aláírni. A vételi jog meghosszabbításában való közreműködés megtagadása jelen szerződés súlyos megsértését jelenti, ami a kölcsönszerződés azonnali felmondását eredményezi.” semmis; továbbá megállapította, hogy az alperes és a felperes 2012. december 21. napján létrejött a KHU-100233 számú kölcsönszerződés 2. számú mellékletét képező, ingatlanra vonatkozó vételi jogot alapító szerződés semmis. Elrendelte a ... helyrajzi számon felvett belterület „kivett áruháza” ingatlanra a tulajdoni lap III. részének 32. sorszám alatti 32200/3/2013/13.01.09. számú határozattal a ... (....) alperes javára bejegyzett vételi jog törlését. Az ítélet jogerőre emelkedését követően a bíróság megkeresni rendelte a Budapest 2. számú Földhivatalt, hogy alperes javára bejegyzett vételi jog törlését az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 7.620.000 forint perköltséget.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést. Kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását, annak megállapítását, hogy a 2008. március 27. napján létrejött kölcsönszerződés, valamint a 2008. április 2., 2008. december 10., 2008. december 18., 2009. október 20. és 2012. december 21. napján létrejött szerződésmódosítások semmisek, kérte annak megállapítását, hogy a felek közt 2008. március 27-én létrejött, ingatlanra vonatkozó jelzálogjogot alapító szerződés

érvénytelen, kérte alperes kötelezését 3.493.287,05 CHF összeg visszafizetésére, valamint a perköltség megfizetésére egyebekben az ítélet hatályban tartását kérte. Az elsőfokú ítélet rendelkező részének ismertetését követően a felperes megismételte azon álláspontját, hogy a jelen ügyben speciális semmisségi hivatkozásként a Ptk. 209/A.§ (2) bekezdése figyelembe vehető. Megismételte a 2/2011. PK vélemény értelmezésével, illetve a perbeli szerződés fogyasztói szerződéskénti minősítésével kapcsolatos előadását, utalva a Ptk. 685.§ d) pontjára. Kifejtette, a felperes gyakorlott gazdasági és szakmai tevékenységi köre a ... szám alatt található áruház ingatlan bérbeadóként történő hasznosítására korlátozódik. Az ingatlan fölötti rendelkezési jog megszerzéséhez szükséges finansziális műveletek során a forrás biztosításához képest járulékos jelleggel fogyasztóként vett részt a kölcsönszerződés megkötésében. A kölcsönszerződés megkötését követően további kölcsönszerződéseket nem kötött, kizárólagos bevétele a fenti ingatlan bérbeadásából származott. Ezek folytán a Ptk. 209/A.§ (2) bekezdése felhívható. Az elsőfokú bíróság ezzel ellentétesen állapította meg, hogy a perbeli jogügyletben a felperes nem minősül fogyasztónak. A felperes álláspontja viszont az, hogy a Ptk. 209/A.§ (2) bekezdése folytán az ítélet megváltoztatásának van helye, a felperes és az alperes közt létrejött szerződések fogyasztói szerződések.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta és a felperes másodfokú perköltség viselésére kötelezését. Előadta, az elsőfokú ítélet a jogszabályoknak megfelelő, a fellebbezés megalapozatlan. A felperes az elsőfokú eljárásban a fogyasztói szerződéssel kapcsolatosan előadottakat ismételte meg, azonban sem a kölcsönszerződés, sem az ahhoz kapcsolódó biztosítéki szerződések nem minősülnek fogyasztói szerződésnek, alperes pénzügyi intézmény, üzletszerűen foglalkozik hitel- és kölcsönműveletekkel, a kölcsönszerződést és a biztosítéki szerződéseit gazdasági és szakmai tevékenysége körében kötötte. A szerződések csak akkor lehetnének fogyasztói szerződések, ha azokat a felperes gazdasági vagy szakmai tevékenységi körén kívül eső célból kötötte volna. A kölcsönszerződés célját, illetve annak összefüggését vizsgálva felperes gazdasági tevékenységével, megállapítható, a felek által rögzítetten a kölcsön célja a ...szám alatti ingatlan korábbi tulajdonosának, a ... üzletrészének megvásárlása, az ingatlan tehermentesítése volt. A felperes az ingatlan közvetett, a ... beolvadása folytán közvetlen és kizárólagos tulajdonosává vált, a felperes jelenlegi gazdasági tevékenysége is az ingatlan hasznosítására, működtetésére irányul. A kölcsön révén a felperes saját gazdasági tevékenységét biztosította, a bírói gyakorlatot is figyelembe véve a felperes nem minősül fogyasztónak. A kölcsönszerződés nem gazdasági, szakmai tevékenységi körén kívül eső célból kötötte, hanem kifejezetten gazdasági tevékenysége támogatása céljából. Sem a kölcsönszerződés, sem a biztosítéki szerződések nem fogyasztói szerződések, annak ilyen jellegét felperes nem bizonyította, noha ez az ő terhe lett volna, a fellebbezés így megalapozatlan.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253.§ (3) bekezdése folytán az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között vizsgálta

és az ítélet nem fellebbezett részét nem érintette, annak fellebbezett rendelkezéseit az alábbiakra tekintettel helybenhagyta:

Az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan állapította meg és helyesek voltak a jogi következtetései is, azokkal a Fővárosi Ítéltábla egyetértett.

A fellebbezésben felhozottakra figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla kiemeli, az elsőfokú bíróság a Ptk. 685.§-a felhívása mellett helytállóan utalt arra, a felperes fogyasztónak nem minősül a perbeli szerződés tekintetében, a szerződést olyan célból kötötte, mely nem független az általa folytatott gazdasági tevékenységtől. A kölcsönszerződés kifejezetten az ingatlan tulajdonjogának közvetett vagy közvetlen megvásárlására irányult, a felperesi gazdasági tevékenység, az üzlethelyiség bérbeadása a kölcsönszerződés és a biztosítéki szerződések megkötése révén realizálódott, ennek folytán a felperesi gazdasági tevékenység közvetlenül kapcsolódik a szerződésekhez. Helytállóan hivatkozott az elsőfokú bíróság az általa megjelölt eseti döntésre is.

A felperes által megjelölt BH.2013. évi 123. jogeset a jelen perben nem alkalmazható, jelen perben a bíróságnak nem kellett hivatalból észlelnie a perbeli kölcsönszerződés fogyasztói szerződési jellegét, ellenkezőleg, az elsőfokú bíróság által is helyesen megjelölt BDT.2014. évi 3083. számú jogesetben is megnyilvánuló bírói gyakorlat értelmében a felperes nem minősül fogyasztónak a perbeli szerződés kapcsán. A kölcsönszerződést kifejezetten gazdasági céljai elérése érdekében, főtevékenysége elősegítése végett kötötte, a gazdasági tevékenysége körében megkötött kölcsönszerződés semmiképpen nem minősülhet fogyasztói szerződésnek.

Mindezek folytán a felperesi fellebbezés megalapozatlan, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezett rendelkezései tekintetében a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 78.§ (1) bekezdése és 239.§-a alapján az eredménytelenül fellebbező felperes a fellebbezéssel kapcsolatos költségeit maga viseli és köteles az alperesnek megfizetni a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján mérlegeléssel megállapított, a tárgyaláson kívüli elbírálásra is figyelemmel mérsékelt összegű másodfokú perköltséget.

A fellebbezés elbírálása a Pp. 256/A.§ (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül történt.

Budapest, 2015. január 13.

Dr. Gál Judit s. k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Gesztesi Diana
tisztviselő