

**A KÚRIA  
mint felülvizsgálati bíróság**

*Pfv.VI.21.509/2014/6.szám*

*A Kúria a dr. Nagy Sándor ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Feltér László ügyvéd, ügygondnok által képviselt I. rendű, a személyesen eljáró II. rendű és a dr. Irinkov D. Mihály ügyvéd által képviselt III. rendű alperesek ellen, szerződés semmisségének a megállapítása iránt a Törvényszéken P.20.266/2013. szám alatt folyamatban volt és az Ítéltábla Pf.V.20.273/2013/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélettel szemben a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán megtartott tárgyaláson meghozta a következő*

**ítéletet:**

*A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.*

*Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 20.000 (húszezer) forint ügygondnoki díjat, továbbá a III.r. alperesnek 100.000 (egyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.*

*A le nem rótt 600.000 (hatszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.*

*Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.*

**Indokolás**

*B.F. és a felperes 2003. július 21-én kölcsön, jelzálogjog és opciós szerződés alapján 4.500.000 forint kölcsönt vettek fel G. T-től, amelynek a biztosítására jelzálogjogot alapította és opciós megállapodást kötöttek a B.F. tulajdonában állt S. 249/A/4 hrsz. alatti ingatlanra. A 2006. július 18-án kelt kölcsön, jelzálogjog és opciós jog bejegyzésével megnevezésű szerződés szerint G. T. az előző szerződésből eredő követelését - annak biztosítékaival együtt - az I. rendű alperesre engedményezte. A felek megállapodtak abban, hogy az adósok a tőkeösszeget 2009. július 21. napjáig fogják visszafizetni egy összegben, vagy az általuk választott*

törlesztőrészletekben. Az előző szerződésben foglaltaknak megfelelően vállalták a mindenkori tőkeösszeg után évi 24% kamat fizetését oly módon, hogy abból - 2006. augusztus 22. napjától kezdődően - havi 2%-os kamatot havonta, a hónap 22. napjáig esedékesen kötelesek megfizetni. A szerződés 6-8. pontjai szerint a szerződéses határidő eredménytelen leteltével vagy a kamatfizetési kötelezettség akár egy hónapos késedelme esetén az I. rendű alperes jogosult volt az ott leírtak szerint az opciós jog gyakorlására.

Az adósok a tőkéből nem fizettek vissza, a kamatot pedig 2007. júliusáig - alkalmanként késedelmesen - de teljesítették. További kifizetés azonban nem volt, az I. rendű alperes ezért 2007. szeptember 4-én élt az opciós jogával, majd az ingatlant 2008. január 23-án 6.000.000 forintért eladta a II. rendű alperesnek. A II. rendű alperes 2011. április 15-én szintén 6.000.000 forintért tovább adta az ingatlant a III. rendű alperesnek, majd 2012. május 2-án az I. rendű alperes a III. rendű alperesre engedményezte a kölcsönszerződésből eredő 4.500.000 forint és járulékai iránti követelését. Idősebb B.F. és G. T. időközben elhunytak.

A felperes keresetében kérte annak a megállapítását, hogy a 2003. július 21-én és 2006. július 18-án létrejött szerződések 6. és 8. pontjai a jogszabályba ütközésük folytán érvénytelenek, ezért az azok alapján gyakorolt opció és az azt követően az ingatlanra létrejött adásvételi szerződések is érvénytelenek és kérte az eredeti állapot helyreállítását.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték, a III. rendű alperes pedig viszontkeresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest 4.500.000 forint kölcsön és ennek a 2007. augusztus 1. napjától járó kamatai megfizetésére.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte a szerződések érvénytelenségére hivatkozással.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a szerződések 6. és 8. pontjába foglalt feltételek semmissek. Megállapította, hogy semmis az I. rendű alperes vételi jog gyakorlása és ezáltal az I. és II. rendű alperesek és a II. és III. rendű alperesek között létrejött szerződések is érvénytelenek. Megállapította továbbá, hogy a perbeli ingatlan néhai id. B.F. hagyatékába tartozik. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a III. rendű alperesnek 4.500.000 forintot és ennek 2007. augusztus 1. napjától járó évi 24%-os késedelmi kamatát és az ítéleti döntésnek megfelelően rendelkezett a földhivatal megkereséséről.

Az ítélet indokolása szerint a szerződésekben szereplő opciós kikötés érvénytelen volt, ezért lehetőség volt a keresetnek megfelelően az eredeti állapot helyreállítására. A kölcsönszerződés

azonban érvényesen létrejött, annak tartalmi elemei tisztázottak voltak és az I. rendű alperes érvényesen engedményezte az abból fennálló követelését a III. rendű alperesre, ezért megalapozott volt a III. rendű alperes viszontkeresete is.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyta. A jogerős ítélet indokolásában kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított semmisség csak a biztosítéki célú kikötést, azaz a szerződések 6. és 8. pontjait érintette és nem a teljes szerződést. A kölcsönszerződés egyebekben nem minősült érvénytelennek, a tőketartozás fennállását és azt, hogy 2007. augusztusától kamatot nem fizetett, a felperes sem vitatta. Tekintettel arra, hogy az ingatlan vonatkozásában az eredeti állapot helyreállításra került, a zálogjogosult sem a kölcsönösszeghez, sem a követelését meghaladó más összeghez nem jutott hozzá. Mindebből eredően elszámolásra nincs lehetőség a felek között, teljesítés hiányában pedig a felperes köteles a hátralékos tőkeösszeg és annak kamatai megfizetésére.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Kúria annak hatályon kívül helyezésével változtassa meg az elsőfokú bíróság ítéletét és mentesítse a tőkeösszeg után járó 2008. január 26. napjától esedékes kamat megfizetése alól. Kérte továbbá annak a megállapítását, hogy az I., illetve a III. rendű alperes köteles elszámolni az adásvétel során befolyt 6 millió forint összegű vételárral.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint az I. rendű alperes az ingatlan eladásakor 6.000.000 forint bevételhez jutott. Ezzel a felperesnek az I. rendű alperessel szembeni tőke és kamattartozása megszűnt. Az eredeti állapot helyreállításával csak a tőke és a 2008. január 23-ig terjedő kamatfizetési kötelezettség éledt fel újra. Az ingatlan tulajdonjogát még nem jegyezték vissza, azaz az I. rendű alperes az ingatlanfedezet bevételét mind a mai napig használja. A III. rendű alperes kamatkövetelési joga ezért csak a tulajdonjog visszajegyzésétől kezdődően nyílik meg ismételten. Nem érinti a felperest, illetve jogelődjét az, hogy más perben a rosszhiszeműnek minősülő III. rendű alperes a vételárat és kamatait visszaköveteli-e a II. rendű alperestől.

Törvénysértő a jogerős ítélet, mert a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 258.§-ának (3) bekezdése szerint az I. rendű alperest elszámolási kötelezettség terheli. Az elszámolás azonban nem történt meg, a jogerős ítélet pedig csak jogalapot teremtett a tulajdonjog visszajegyzésére, de azzal azóta is a III. rendű alperes rendelkezik. Az elszámolási kötelezettségre

utalt az is, hogy az elsőfokú eljárás során igazságügyi szakértő vélemény került beszerzésre, amelynek a megállapításait figyelembe kellett volna venni az ítélet meghozatalakor és 7.500.000 forint összeggel számolni el a felek között. A szakvéleményt azonban mind az elsőfokú, mind a másodfokú bíróság mellőzte.

A perköltség viselése tekintetében kifejtette, hogy a III. rendű alperes 2003. június 21-től érvényesített késedelmi kamatot vele szemben, így 76 havi kamat tekintetében pervesztes lett, amit értékelni kellett volna a perköltség megállapításánál. Észrevételezte továbbá, hogy az I. rendű alperes részére sürgősségi volt ügygondnok kirendelése, mert a III. rendű alperesnek ismernie kell a tartózkodási helyét.

Az I. r alperes ügygondnoka és a III. rendű alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítélet hatályában való fenntartását és a felperes perköltségben történő marasztalását.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, azokkal a Kúria is egyetértett, jogszabálysértés nem történt.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében arra hivatkozott, hogy 2008. január 23-án az I. rendű alperes eladta az ingatlant és ezáltal a felperes tartozása megszűnt. Ez az álláspont azonban teljesen téves és megalapozatlan. A felperes és az I. rendű alperes közötti jogviszonyt - amely szerint a felperes tartozik az I. rendű alperesnek a felvett kölcsönrel és kamataival - semmilyen módon nem érintette az, hogy az I. rendű alperes utóbb mit csinált a perbeli ingatlannal. Amennyiben az I. rendű alperes az opció gyakorlása alapján megszerezte volna az ingatlan tulajdonjogát, akkor lehetett volna az ingatlant az opciós vételáron beszámítani a felperes tartozásába. Az viszont, hogy a megszerzett ingatlant ezt követően az I. rendű alperes mikor és mennyiért tudja értékesíteni, ez esetben sem érintette volna a felperes és az I. rendű alperes jogviszonyát.

A perbeli esetben azonban a jogerős ítélet kimondta, hogy az opció gyakorlása útján létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Az I. rendű alperes tehát nem szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát, a felperes visszakapta azt. Az érvénytelenség folytán az eredeti állapot helyreállításának volt helye, azaz úgy kellett tekinteni, mintha ez a jogviszony a felek között létre sem jött volna. (Régi Ptk. 237. § (1) bekezdés.) Mindez az jelenti, hogy az opciós jog gyakorlása ellenére - a kikötés érvénytelensége

folytán - a felperes tulajdonában maradt az ingatlan és a felperes érvényesítheti az esetleges ellenérték nélkül maradt szolgáltatásokból eredő igényét. Azt is eredményezi azonban mindez, hogy a felperes az I. rendű alperes részére semmit sem teljesített a fennálló kölcsön és járulékai tartozásából. Tény tehát, hogy az I. rendű alperesnek az érvénytelenség folytán a fennmaradt kölcsönből semmilyen törlesztés nem folyt be, ha kapott is pénzt más személyektől - a II.r. alperestől - azt vissza kell adnia annak a járulékaival együtt, hiszen neki is olyan helyzetet kell teremtenie a vevőjével, mintha sosem kötöttek volna jogügyletet az ingatlanra.

Az I.r. alperes fennálló kölcsön követeléséből tehát az opció gyakorlásával semmilyen pénzösszeg nem folyt be, ezért a felperes teljes tőke- és kamattartozása a teljes időszakra vonatkozóan változatlanul fennmaradt. A kifejtetteknek megfelelően nincs olyan 6.000.000 forint, vagy más összeg, amivel a felperes és az I. rendű alperes, illetve az engedményes III. rendű alperes között el lehetne számolni, mivel a felperes semmit sem teljesített a tartozásából sem az I. rendű sem a III. rendű alperes részére. Nyilvánvaló, hogy nem kötelezhető elszámolásra az I., vagy a III. rendű alperes a II. rendű alperes által kifizetett pénz alapján. Elszámolásnak akkor lett volna helye, ha az ingatlan az I. rendű rendű alperes tulajdonában marad, vagy a felperes törleszti a tartozását. Az ingatlanon a jogerős határozatnak megfelelően az eredeti állapot került helyreállításra, de az, hogy ezt mikor vezeti át a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba, nem tartozik az alperesekre.

Módosított keresetében a III. rendű alperes 2007. augusztus 1. napjától kezdődően kért kamatot. A kamat járulék, emiatt a Pp. 25. §-ának (4) bekezdése alapján a pertárgy értékének megállapításánál figyelmen kívül marad. A perköltséget a pertárgyérték alapján kell számítani és mivel a III. rendű alperes a viszontkeresetet azonnal és helyesen módosította, nem is merült fel olyan ok, ami miatt a már nem kért kamatok miatt perköltség fizetésére lenne kötelezhető.

Az I. rendű alperes lakcíme ismeretlen, azt a peres felek egyike sem jelentette be a bíróságon. A felperes csak feltételezte, hogy a III. rendű alperes a címet ismeri, ezért jogszerűen került sor az ügygondnok kirendelésére.

A kamatok tekintetében nincs helye felülvizsgálatnak, de a felperes a 6.000.000 forinttal való elszámolásra is előadta a felülvizsgálati kérelmét, ezért kellett azt a Kúriának érdemben vizsgálnia.

A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet, utalva annak helyes indokaira is, a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest az I. és III. rendű alperesek javára perköltség megfizetésére. Kötelezte ezért az I. rendű alperes ügygondnokának díja, továbbá a III. rendű alperest megillető - a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított és a 4/A. § (1) bekezdése szerint áfával növelt összegben meghatározott - ügyvédi munkadíj megfizetésére. A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes személyes költségmentessége folytán a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2015. szeptember 29.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. eladó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző