

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság**

Gfv.VII.30.082/2013/6.

A Kúria dr. Vincze Gyula ügyvéd által képviselt felperesnek a végelszámoló által képviselt és a dr. Somodi László ügyvéd által képviselt II. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Fővárosi Bíróságon 27.P.22.956/2010. számon indult, a Fővárosi Ítéltábla 2012. június 5-én kelt 5.Pf.21.861/2011/8. számú ítéletével jogerősen befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelemmel érintett részében hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a II. r. alperesnek 200.000 (kettőszázezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az állam felhívására 620.600 (hatszázhuszezer-hatszáz) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

2008. március 11-én a felperes, mint adós és az I. r. alperes, mint hitelező között hitelkiváltás és szabad felhasználás céljából kölcsönszerződés jött létre. Az I.r. alperes kötelezettséget vállalt 28.369 CHF-nek megfelelő 4.800.000 Ft összegű kölcsön 120 hónapi futamidőre, a CHF LIBOR + évi 7,98 %-os kamattal történő folyósítására a felperes részére. A felek megállapodása szerint az első törlesztőrészlet 2008. május 15. napján vált esedékessé.

A kölcsönszerződés biztosítására a felperes tulajdonában álló, Sz. belterület 7741/124 hrsz. alatt lévő, természetben az II. rendű alperes címe szám alatti, az I. r. alperes által, a szerződéskötés időpontjában 10.000.000 Ft piaci értékben elismert ingatlanára opciós szerződést is kötöttek. Az abban foglaltak szerint, a felperes vételi jogot engedett 5.900.000 Ft vételár ellenében, 5 éves időtartamra, az I. r. alperes javára. A szerződő felek rögzítették, hogy a vételi jog kizárólag akkor gyakorolható, ha a kölcsönszerződéssel kapcsolatosan felmondási ok merül fel. Kikötötték azt is, hogy az I. r. alperes a felperes hozzájárulása nélkül is jogosult maga helyett más gazdálkodó szervezetet, vagy más harmadik személyt kijelölni a vételi jog gyakorlására.

A felperes a 2008. május 15-étől fennálló, a kölcsön törlesztőrészeinek visszafizetésével kapcsolatos kötelezettségének egyetlen részlet tekintetében sem tett eleget. Az I. r. alperes ezért a 2009. január 23-án kelt és a felperes által 2009. január 27-én átvett nyilatkozatával a kölcsönszerződést felmondta. 2009. április 23-án a II. r. alperessel, akivel az interneten a perbeli ingatlanra vonatkozóan közzétett hirdetése útján került kapcsolatba, megállapodást kötött. Annak alapján, a II. r. alperest jelölte ki a felperes ingatlanára vonatkozó vételi jog gyakorlására. A szerződő felek e tényről a megállapodásuk megkötése napján értesítették a felperest. A földhivatal, a II. r. alperesi vételi jog gyakorlása folytán létrejött ingatlan adásvételi szerződés alapján, a 2009. április 27-én benyújtott kérelemre a II. r. alperes tulajdonjogát be is jegyezte, a felperes tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

A felperes keresetében a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján jóerkölcsbe ütközésre, a Ptk. 202. §-a alapján uzsorás szerződésre hivatkozással kérte az I. r. alperessel hitelkiváltás és szabad felhasználás céljából 2008. március 11-én kötött CHF alapú kölcsönszerződése érvénytelenségének megállapítását, a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítását. Kérte továbbá a kölcsönszerződés biztosítására létrejött opciós szerződés ugyancsak jóerkölcsbe ütközésének megállapítását, az eredeti állapot helyreállításának elrendelését, a II. r. alperes vételi joggal érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlését, a felperesi tulajdonjog visszajegyzését. Hivatkozott arra is, hogy a II. r. alperes tulajdonjogának bejegyzésére a vételi jog gyakorlása hiányában került sor.

Másodlagosan kérte a Ptk. 375. § (3) bekezdése alapján, a vételi jogból folyó kötelezettsége alóli mentesítését, mivel annak engedését követően a körülményeiben lényeges változások következtek be.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben és akként változtatta meg, hogy megállapította, a felperes és az I. r. alperes között 2008. március 11-én létrejött vételi jogot alapító szerződés semmis. Azt hatályossá nyilvánította oly módon, hogy kötelezte az I. r. alperest, fizessen meg 15 nap alatt a felperesnek 3.893.771 Ft-ot és ennek 2011. május 17-étől a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamatait. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Határozatának indokolásában kifejtette, egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, miszerint a felperes nem bizonyította az általa támadott kölcsönszerződés jóerkölcsbe ütközés, illetve uzsorás jelleg miatti semmisségét.

A kölcsönszerződést biztosító opciós szerződést ugyanakkor jóerkölcsbe ütközőnek tartotta, figyelemmel a kölcsön összegére, az annak visszafizetése biztosítékaul szolgáló, a kölcsön összegének kétszeresét meghaladó ingatlanforgalmi értékre, az opciós vételár meghatározásának módjára, az 1/2 ingatlan forgalmi értéket alig meghaladó összegére.

Az ítélet tábla a II. r. alperes jóhiszeműségére tekintettel a II. r. alperes és a felperes között létrejött ingatlan adásvételi szerződést hatályában fenntartotta. A Ptk. 238. § (2) bekezdésében írtakra hivatkozva nem látott jogi alapot a II. r. alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogának törlésére és a felperes tulajdonjogának visszajegyzésére.

A vételi jogot alapító szerződés semmisségének jogkövetkezményét kizárólag a felperes és a - véleménye szerint - rosszhiszemű I. r. alperes közötti jogviszonyban látta levonathatónak a Ptk. 237. § (2) bekezdése alapján. A szerződés hatályossá nyilvánításával rendelkezett az ellenszolgáltatás nélkül maradó szolgáltatás - az ingatlanforgalmi érték és a felperesi kölcsöntartozás közötti különbözet: 10.100.000 Ft - 6.206.229 Ft, azaz 3.893.771 Ft és annak a felperes ingatlanból való kiköltözése napjától járó késedelmi kamatainak az I. r. alperes általi megfizetésre kötelezéséről.

A jogerős ítélettel szemben kizárólag a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Kérte annak részbeni hatályon kívül helyezését, a vételi jog kikötéséről szóló semmis szerződés hatályossá nyilvánítása helyett, e szerződés megkötését megelőző állapot helyreállításának elrendelését, annak keretében a felperes és a II. r. alperes közötti ingatlan adásvételi szerződés létrejöttét megelőző állapot helyreállításaként a II. r. alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlése, a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzése elrendelését. Előadta, hogy a támadott határozat a Ptk. 238. § (2) bekezdését sérti. A másodfokú bíróság ugyanis anélkül alkalmazta az

említett jogszabályt, hogy a II. r. alperes a felperessel és az I. r. alperessel szemben, az általuk kötött semmis szerződésből eredő kárának megtérítése iránt viszontkeresetet előterjesztett volna. Tévesnek tartotta a másodfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a II. r. alperes jóhiszeműen szerezte meg a perbeli vételi jogot és azt jóhiszeműen gyakorolta. Hivatkozott arra is, hogy az I. r. alperes nem fellelhető a cégjegyzékbe bejegyzett címén, kétséges ezért, hogy a javára megítélt marasztalási összeghez hozzájuthat.

Az alperesek ellenkérelmeikben a jogerős ítélet hatályban fenntartását kérték.

A Kúria a támadott határozatot a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján kizárólag a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta. Megállapította, hogy az, az alábbiakra tekintettel nem jogszabálysértő.

A felperes beadványának tartalma szerint, a felülvizsgálati eljárás tárgyát kizárólag az képezte, hogy a másodfokú bíróság jogszabályt sértve járt-e el, amikor a vételi jog kikötéséről szóló szerződés semmisségének megállapítására tekintettel, annak jogkövetkezményeként nem az eredeti állapot helyreállításáról döntött.

A Kúria úgy ítélte, az adott tényállás mellett a semmis opciós szerződés nem tekinthető olyan szerződésnek, mely joghatás kiváltására nem volt alkalmas, melyet úgy kellene tekinteni, mintha a felperes és az I. r. alperes között a megállapodás nem jött volna létre. Az opciós megállapodás alapján a II. r. alperes vételi jogával élt, és a tulajdonosváltás az ingatlan-nyilvántartáson keresztülvezetésre került. A szerződéskötés előtti helyzet helyreállítására az adott tényállás mellett akkor lett volna törvényes lehetőség, ha a felperes vállalta, hogy visszatéríti az I. r. alperessel szemben fennálló tartozásának részbeni kiegyenlítésére szolgáló, és ezért a számára teljesítettnek tekintendő szolgáltatást, az 5.900.000 Ft-ot és igazolja is, hogy a fenti összeg megfizetésére képes. Az ingatlan opciós vételára ugyanis a bíróság által érvényesnek minősített kölcsönszerződésből eredő kötelezettségére tekintettel került az I. r. alpereshez. A felperes a per során a fent vázolt, megkívánt tartalmú nyilatkozatot nem tette meg, fizetőképességét nem igazolta. Az egész eljárás iratanyaga, a felperes valamennyi nyilatkozata azt bizonyítja, hogy a szerződéskötés előtti helyzet helyreállításának elrendelése esetén fizetésre nem lenne képes. Így jogszerűen, az 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 4. pontjában írtaknak megfelelően járt el a másodfokú bíróság, amikor azt nem rendelte el. A felperes egyébként a per során nem nyilatkozott arról, hogy az érvénytelenség melyik jogkövetkezményének levonását kéri. A másodfokú bíróság olyan jogkövetkezményt alkalmazott, mely ellen

egyik fél sem tiltakozott, így emiatt döntése az említett PK vélemény 7. pontjában írtaknak is megfelel.

A Kúria abban osztotta a felperes jogi álláspontját, hogy a másodfokú bíróság tévesen hivatkozott a Pp. 238. § (2) bekezdésében írtakra, mert annak alkalmazása a jelen tényállás mellett fel sem merülhet. A vételi jogot - kijelölés folytán - a II. r. alperes gyakorolta, akit emiatt kár nem ért, kártérítési igényt nem is terjesztett elő.

A korábban kifejtettekre tekintettel nincs jelentősége, hogy a vételi jog gyakorlása során a II. r. alperes rosszhiszeműen járt-e el. Egyébként a felülvizsgálati kérelemben hivatkoztak, vagyis, hogy a II. r. alperes értéken alul, annak tudatában szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát, valóságuk bizonyítása esetén sem igazolnák önmagukban a II. r. alperes rosszhiszeműségét.

A Kúria a felperes azon előadását, hogy az I. r. alperes időközben elérhetetlenné vált a cégjegyzékbe bejegyzett címein, nem vehette figyelembe. A felülvizsgálati eljárásban ugyanis új tény állítására nincs lehetőség. A felülvizsgálati eljárás tárgya a jogerős ítélet, az ezen ítélet meghozataláig rendelkezésre állt tények, bizonyítékok szolgálhatnak a felülvizsgálati eljárásban hozott határozat alapjául.

A Kúria a kifejtett indokokkal a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján.

A felülvizsgálati eljárás pertárgyértékét, a felperesi kérelem tartalmára tekintettel, a perbeli ingatlan 10.100.000 Ft-os opciós szerződéskötéskori értéke és a felperes javára megítélt 3.893.771 Ft különbözetében: 6.209.229 Ft-ban határozta meg.

A Pp. 270. § (1) bekezdése és 78. § (1) bekezdése szerint, a pertárgyértékre figyelemmel rendelkezett a II. r. alperes felülvizsgálati eljárás során felmerült, jogi képviselési munkadíjból álló perköltségének megtérítéséről. A jogi képviselő munkadíjának megállapítására a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM r. 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése illetve a 4/A. § (1) bekezdése alapján általános forgalmi adóval növelt összegben került sor. Az I. r. alperesnek igazolt felülvizsgálati eljárási költsége nem volt, így arról rendelkezni nem kellett.

A felperes a személyes illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 59. § (1) bekezdése, illetve a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban rendelkező 6/1986. (VI.26.) IM r. 16/A. § (1) bekezdése, valamint 15. § (1) bekezdése alapján

köteles az állam javára megfizetni.

Budapest, 2013. október 29.

*dr. Vezekényi Ursula s.k. a tanács elnöke, dr. Pethőné dr. Kovács
Ágnes s.k. előadó bíró, dr. Osztovits András s.k. bíró*