

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.VII.30.228/2014/7. szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Dr. Németh H. Gábor és Társa Ügyvédi Iroda által képviselt I. rendű és II. rendű felperesnek a dr. Boros Béla ügyvéd által képviselt I. rendű, és a II. rendű alperes ellen választottbíróági ítélet érvénytelenítése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 7.G.43.393/2013/10 számú jogerős ítélete ellen az I. rendű alperes által 11. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 111.000 (száztizenegyezer) Ft együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen az államnak külön felhívásra fizessenek meg 70.000 (hetvenezer) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I.r. felperes és a perben nem álló **P.F.-né** (adós) 2006. november 14-én devizakölcsönszerződést kötöttek. A kölcsön biztosítékeként az I.r. felperes és a dologi adós **K.I.** önálló zálogjogot alapító

szerződést és 5 évre szóló vételi jogot alapító szerződést kötöttek a **K.I.** kizárólagos tulajdonában álló ingatlanra. Az I.r. felperes 2006. november 14-én az önálló zálogjogot a II.r. alperesre ruházta át.

Az I.r. alperes 2010. április 1. napján az ingatlan tulajdonjogát 1/1 arányban tartás és gondozás jogcímén megszerezte **K.I.-tól**.

Az adós - személyes kötelezett - a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségét nem teljesítette, ezért az I.r. felperes a kölcsönszerződést 2011. április 1. napján felmondta, követelését lejárttá tette.

Az I.r. felperes a biztosítéku kikötött vételi joga gyakorlására a II.r. felperest jelölte ki. A kijelölésről és a vételi jog gyakorlásáról a felperesek 2011. október 11-én kelt nyilatkozatukkal értesítették az I.r. alperest és **K.I.-t**. Ezzel egyidejűleg az I.r. felperes arról tájékoztatta az I.r. alperest, hogy az ingatlan vételárát a kölcsönt felvevő adóssal, illetve az I.r. alperessel szemben, mint egyetemleges adóssal szemben fennálló követelésébe történő beszámítással kívánja megfizetni.

A II.r. felperes kezdeményezte tulajdonjoga bejegyzését az ingatlanra, azonban a Körzeti Földhivatal azt elutasította arra hivatkozva, hogy sem a vételi jogot alapító szerződés, sem a vételi jog jogosultját kijelölő okirat nem tartalmaz bejegyzési engedélyt.

A Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választottbírószághoz benyújtott keresetben az I.r. felperes azt kérte, a Választottbírószághoz állapítsa meg, hogy jogszerűen és hatályosan jelölte ki a II.r. felperest a vételi jog gyakorlására. A II.r. felperes kérte az I.r. alperes bejegyzési engedélyének ítélettel való pótlását, és az alperesek tűrésre kötelezését a tulajdonjog bejegyzése esetére.

A Választottbírószághoz 6/2012/B22. számú ítéletében megállapította, hogy az I.r. felperes jogszerűen és hatályosan jelölte ki a II.r. felperest az ingatlanra vonatkozó vételi joga gyakorlására. A II.r. felperes kereseti kérelmét elutasította.

Az ítélet indokolása szerint az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével az I.r. alperes a vételi jog és az önálló zálogjog kötelezettjévé vált, azaz az Opciós szerződés és a Zálogszerződés tekintetében (és nem általános jelleggel) az I.r. alperes az eredeti kötelezett **K.I.** jogutódjává vált.

Az Opciós szerződés - a kölcsönszerződéstől eltérően - nem tartalmaz arra vonatkozó rendelkezést, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben az I.r. felperes üzletszabályzatának a rendelkezései lennének irányadók, ezért az Opciós szerződést önmagában és a hatályos jogszabályok szerint kell értelmezni.

Az Opciós szerződés egyértelmű megfogalmazása szerint az adásvételi

szerződés és ezzel a bejegyzési engedély kiadására vonatkozó követelés jogalapja csak

- a lehívó nyilatkozat kézbesítésével és
- a vételár rendezésével jön létre.

Mind a két feltétel együttes teljesülése esetén lenne köteles kiadni az I.r. alperes a bejegyzési engedélyt.

A perben nem volt vitás, hogy a vételár megfizetésére nem került sor, a felperesek azt állították, hogy a vételár az I.r. felperes részéről a Ptk. 296. § (1) bekezdése alapján beszámítással került rendezésre.

A Választottbíróság kifejtette, hogy a vételi jog gyakorlására történő kijelöléssel a kijelölt az eredeti jogosult jogállásába kerül, tehát a saját nevében tehet lehívó nyilatkozatot, így az adásvételi szerződést önmaga és a vételi jog kötelezettje között létrehozhatja. Erre figyelemmel a vételárat is neki kellett volna megfizetnie az I.r. alperes részére.

A Választottbíróság elfogadta a felperesek érvelését, hogy a vételárat az I.r. alperes irányába az I.r. felperes is rendezhette, továbbá, hogy az Opció szerződés 3. pontja kifejezetten lehetővé tette a vételár beszámítással történő megfizetését. Ezért azt vizsgálta, hogy a beszámításra sor került-e.

Megállapította, hogy az I.r. felperes bizonyítottnak tekintette az I.r. alperes irányába a beszámítási nyilatkozatot, ezért a Ptk. 296. § (1) bekezdése alapján a Választottbíróság azt vizsgálta, hogy az I.r. alperes vételár-követelésével szemben az I.r. felperesnek volt-e olyan egynemű és lejárt követelése, amelyet beszámíthatott.

A Választottbíróság álláspontja szerint az Opció szerződésből az I.r. alperesnek nem keletkezett semmiféle fizetési kötelezettsége az I.r. felperessel szemben, semmilyen jogcímen nem volt köteles az adós által felvett kölcsönt visszafizetni.

A felperesek nem bizonyították, hogy a Zálogszerződésből, amelynek kötelezett oldalán az I.r. alperes szintén **K.I.** jogutódja lett, ilyen kötelezettség következne. Megjegyezte a Választottbíróság, hogy ez annál kevésbé valószínű, mert az önálló zálogjog jogosultja a II.r. alperes, egyedül ő jogosult az önálló zálogjogból eredő követeléseket érvényesíteni.

Összegezve megállapította, hogy az I.r. alperest az őt kötelező szerződésekből fakadóan nem terheli fizetési kötelezettség sem az I.r., sem a II.r. felperes irányába. Tartozás hiányában pedig nincs olyan egynemű és lejárt kötelezettsége, amibe a vételárat a felperesek beszámíthatták volna. Mindezekből eredően pedig a vételár megfizetésének hiányában a II.r. felperes és az I.r. alperes között adásvételi szerződés nem jött létre, így nem terheli az I.r. alperest bejegyzési engedély kiadási kötelezettség.

Megjegyezte, hogy ugyanakkor az I.r. alperes az ingatlannal továbbra is dologi adósként felel a zálogszerződés rendelkezései szerint.

Rámutatott, hogy ha nem történt volna tulajdonosváltás, vagy az I.r. alperes Kovács Imrének általános jogutódja lenne, akkor sem juthatott volna más következtetésre, mert **K.I.** nem vállalt fizetési kötelezettséget az adós tartozására.

A felperesek nyújtottak be keresetet a Választottbíróság ítélete ellen, melyben kérték az ítélet érvénytelenítését a választottbíráskodásról szóló 1994. évi LXXI. törvény (Vbt.) 55. § (2) bekezdés b) pontja alapján, és az I.r. alperes perköltségben való marasztalását.

Álláspontjuk szerint a Választottbíróság azt mondta ki ítéletében, hogy a biztosítéki célú vételi joggal terhelt ingatlan mindenkorij tulajdonosával szemben a vételár-fizetési kötelezettséget nem lehet a biztosított követelés adósával szemben fennálló követelésbe történő beszámítással teljesíteni, ezért az adásvételi szerződés a vételár teljesítése hiányában nem jön létre, függetlenül attól, hogy ki az ingatlan tulajdonosa. A felperesek szerint a Választottbíróság ezzel a döntésével megfosztotta immanens lényegi tartalmától a biztosítéki célú vételi jogot, a hitel- és kölcsönviszonyokban jellemzően és széles körben alkalmazott biztosítékot kiüresítette. A tulajdonos Ptk. 112. § (1) bekezdésében biztosított rendelkezési jogát, valamint a szerződő felek Ptk. 200. § alapján biztosított szerződési szabadságát ésszerűtlenül és aránytalan mértékben korlátozta. Dologi hatályú tulajdoni igényt vont el, amivel megsértette az Alaptörvény XIII. cikkében, valamint a Ptk. 3. § (1) bekezdésében és 115. §-ában biztosított rendelkezéseket. Mindezek miatt a választottbíróisági ítélet a közrendbe ütközik.

Az I.r. alperes kérte a kereset elutasítását, a felperesek perköltségben való marasztalását. Védekezésében a Választottbíróság által kifejtettekkel értett egyet.

A II.r. alperes érdemi védekezést nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság a választottbíróisági ítéletet érvénytelenítette. A határozat indokolásában úgy foglalta össze a Választottbíróság ítéletének lényegét, hogy a Választottbíróság a II.r. felperes keresetét elutasította, mert az I.r. alperes nem vált a dologi adós általános jogutódjává, így a vételárral nem felel az adós tartozásáért, azaz a Választottbíróság úgy foglalt állást, hogy a vételi jog biztosítéki jellege a tulajdonosváltással megszűnik.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ez a választottbíróisági álláspont olyan alapvető jogelveket sért, ami miatt az ítélet a közrendbe ütközik. Sérti a fennálló jogrendet amiatt, mert

- megingatja a szerződésekbe vetett bizalmat - az elsőfokú

bíróság álláspontja szerint a szerződés biztosítéki jellegét nem érinti a tulajdonosváltás a szerződés dologi jogi hatályából fakadóan;

- megingathatja a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba vetett bizalmat - mert az I.r. felperes számolhatott azzal, hogy az ingatlan mindenkorai tulajdonosával szemben gyakorolhatja vételi jogát;
- a tulajdonnal való szabad rendelkezés alkotmányos alapelvét korlátozza, mert a felek egyértelmű szándékától eltérően értelmezte a szerződést.

Az I.r. alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte a Választottbíróság ítéletének "fenntartását" (mely tartalmában a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését jelenti), és új határozat hozatalával a kereset elutasítását.

A választottbírósági ítélet indokolására utalva állította, hogy az adásvételi szerződés nem jött létre a felek között, mert a vételár megfizetése nem történt meg. A Vbt. 55. § (2) bekezdésének b) pontja megsértése körében hivatkozott arra, a rendes bíróság - amikor vizsgálja, hogy a határozat a közrendbe ütközik-e vagy sem - , nem bírálhatja felül a Választottbíróság jogi álláspontját.

Kifejtette, hogy az opciós vételár jóval alacsonyabb, mint az ingatlan valódi értéke.

A II.r. felperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítélet hatályában való fenntartását.

Álláspontja szerint a felülvizsgálati kérelemben előadott petírium - a választottbírósági ítélet "fenntartása" - nem alkalmas a támadott ítélet hatályon kívül helyezésére, figyelemmel arra, hogy az I.r. alperes nem kérte az ítélet hatályon kívül helyezését.

Az opciós vételár és az ingatlan értéke közötti különbség nem volt az eljárás tárgya, ezért a felülvizsgálati eljárásban sem vizsgálható.

Érdemben teljes mértékben egyetértett a jogerős ítéletben kifejtett jogi indokolással.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján és megállapította, hogy az a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból jogszabálysértő.

A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen, iratellenesen értékelte a választottbírósági ítélet tartalmát és emiatt téves jogi következtetést vont le.

A Választottbíróság ugyanis nem állapította meg, hogy a jogutódlással a vételi jog biztosítéki jellege megszűnik.

Ítéletében kifejtette, a Zálogszerződéssel a zálogkötelezett arra vállalt kötelezettséget, hogy túri a jogosult zálogtárgyból való kielégítését, fizetési kötelezettséget azonban az adós tartozására vonatkozóan nem vállalt. Ebből következően a zálogkötelezettnek a követelés lejárttá tétele esetén sincs tartozása az I.r. felperes irányába, ezért nincs az I.r. felperesnek beszámításra alkalmas követelése sem vele szemben.

A Választottbíróság emellett hangsúlyozta, hogy az I.r. alperes az ingatlannal továbbra is dologi adósként felel a zálogszerződés rendelkezései szerint.

Mindebből következően a Kúria álláspontja szerint a Választottbíróság nem sértett meg alapvető polgári jogi normákat, illetve alkotmányos jogokat, ezért a bíróság jogerős ítéletében tévesen alkalmazta a Vbt. 55. § (2) bekezdés b) pontját, s jogszabályba ütközően állapította meg a választottbírósági ítélet közrendbe ütközését.

A kifejtett indokokra tekintettel a Kúria a jogszabálysértő jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a keresetet elutasította.

Az I.r. alperes felülvizsgálati kérelme alapos volt, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján - figyelemmel a Pp. 51. § a) pontjára is - a felperesek kötelesek megfizetni az I.r. alperes felülvizsgálati eljárással kapcsolatban felmerült költségét, amely az I.r. alperes jogi képviselőjével az elsőfokú- és felülvizsgálati eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjból áll. A munkadíj összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése, valamint a 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg.

A felperesek kötelesek egyetemlegesen az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 59. § (1) bekezdése és 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 15. § (1) és (3) bekezdése alapján az alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére is.

Budapest, 2015. január 20.

dr. Török Judit s.k. a tanács elnöke, dr. Csőke Andrea s.k. előadó bíró, dr. Pethőné dr. Kovács Ágnes s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

