

A Fővárosi Ítéletábrla a Dr. Tábori János Ügyvédi Iroda (.....) ügyvéd által képviselt felperesnek a Szabó, Kelemen és Társai Ügyvédi Iroda (.....) és a Fecser és Póka Ügyvédi Iroda (....) által képviselt ... I. rendű, az II. rendű és az III. rendű alperes ellen szerződés létre nem jöttének megállapítása és járulékaí iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. november 4. napján kelt 25.G.40.589/2014/19. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéletábrla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy az alpereseknek személyenként 15 napon belül fizessen meg 200.000 (kettőszázezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kettőmillió-öttszázezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint a felperes 1999. évtől 1/1 arányú tulajdonosa volt a Budapestszám alatt felvett, Budapest 53. szám alatti ingatlanak, 2007. október 30-án közjegyzői okiratba foglalt ingatlan jelzáloggal biztosított deviza alapú jelzálog kölcsön szerződést kötött szabad felhasználási célra, mely alapján az I. r. alperes felperes részére 1.125.000 euró kölcsönt nyújtott, melynek folyósítását legfeljebb 285.000.000 forintnak megfelelő euróig vállalta.

A kötelezettségek biztosítékául a perbeli ingatlanra a szerződés 3. pontjában jelzálogjogot alapítottak.

A 9.5. pont szerint a felek megállapodtak abban, hogy „a zálogkötelezett a hitelező kielégítési joga megnyíltát követő 15 napon belül a hitelezőnél írásban kezdeményezheti a zálogtárgy 90 napon belüli értékesítését az általa megjelölt vevő részére. A hitelező ezen megállapodás aláírását, amennyiben az mindenben jogszerű, abban az esetben tagadhatja meg, ha a vételár a követeléseire nem nyújt maradéktalanul fedezetet, illetve a vételár fizetési kötelezettség nem egyösszegű és haladéktalan, vagy annak jogosultja a teljes követelés erejéig nem a hitelező. A hitelező kielégítési jogát az annak megnyíltát követő 24 hónapon belül bírósági végrehajtás mellőzésével úgy is gyakorolhatja, hogy a zálogtárgyat maga értékesíti, vagy a zálogtárgy értékesítésére záloghitel nyújtásával vagy árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személy részére megbízást ad. A zálogtárgy ilyen módon történő értékesítése esetére a szerződő felek a legalacsonyabb eladási árként az ingatlanra vonatkozó jogszabályok és a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete rendelkezései alkalmazásával a hitelező által aktuálisan meghatározott hitelbiztosítéki érték 100%-át határozták meg. A felperes tudomásul vette, hogy az értékesítés során az adásvételi szerződés aláírása, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés körében a hitelező, illetőleg a hitelező által az értékesítéssel megbízott személy a zálogkötelezett helyett és nevében jogszabály alapján jogosult eljárni.

Az I. r. alperes közjegyzői okiratban felmondta a kölcsönszerződést 2012. október 30-án. Az I. r. alperes megrendelésére az 2012. december 20-án „Határozat ingatlanforgalmi és hitelbiztosítéki értékéről” elnevezésű okiratban megállapította, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értéke 354.800.000 forint, hitelbiztosítéki értéke 266.100.000 forint. Rögzítésre került az okiratban, hogy a megállapított értékek I. r. alperes hatályos hitelbiztosítéki értékmegállapítási szabályzata előírásai alapján kerültek rögzítésre.

Az I. r. alperes 2013. február 21-én kelt levelével értesítette a felperest arról, hogy kezdeményezte a zálogtárgy végrehajtás mellőzésével történő értékesítést, mellyel a II. r. alperest bízta meg, mint záloghitel nyújtásával foglalkozó társaságot, illetve árverés szervezésével üzletszerűen foglalkozó személyt. Az értesítésben az I. r. alperes a zálogtárgy értékesítése időpontjaként 2013. március 28. napjának 14 óráját, helyszíneként a II. r. alperes székhelyét, a ...Budapest, 2. szám alatti ingatlan jelölte meg, értékesítést végző személyként a II. r. alperest. Tájékoztatta a felperest, hogy a zálogtárgy legalacsonyabb vételára a zálogtárgy aktuális hitelbiztosítéki értékének 100%-a lesz.

A felperes 2013. március 24-i válaszlevelében vitatta a felmondás érvényességét és a végrehajtáson kívüli értékesítésre vonatkozó rendelkezések érvényességét is. 2013. március 28-án az árverést követően a felperes, mint eladó - aki helyett és nevében az I. r. alperes járt el - valamint az I. r. alperes, mint árverező és a III. r. alperes, mint vevő a perbeli ingatlanra adásvételi szerződést kötöttek, mely alapján a BudapestiFöldhivatal 2013. március 29-ei határozatával bejegyezte a III. r. alperes tulajdonjogát. A felperesi fellebbezést követően a tulajdonjog törlésre került, a felperes tulajdonjoga 2013. november 22-én visszajegyzésre került.

Ezt követően 2014. március 12-én a felperes, mint eladó - aki helyett és nevében az I. r. alperes járt el - a II. r. alperes mint árverező és a III. r. alperes, mint vevő ismét adásvételi szerződést kötöttek, javították a korábban a földhivatal által kifogásolt hiányokat, mely alapján a BudapestiFöldhivatal 2014. április 14-én bejegyezte a III. r. alperes kizárólagos tulajdonjogát, így az ingatlannak a III. r. alperes a tulajdonosa.

A felperes többször módosított, pontosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a 2013. március 28-i, illetve 2014. március 12-i adásvételi szerződések nem jöttek létre, kérte az eredeti állapot helyreállítását, a tulajdonjoga visszajegyzését. Másodlagosan kérte az adásvételi szerződések érvénytelensége megállapítását és az eredeti állapot helyreállítása körében tulajdonjoga visszajegyzését.

Előadta, a perbeli jelzálogszerződés 9.5. pontjában foglalt rendelkezés álláspontja szerint olyan általános szerződési feltétel, mely a szerződésre vonatkozó régi Ptk. 257.§ (2) és (3) bekezdéseitől lényegesen eltér. A kikötés alapján a zálogjogosult és megbízott általi értékesítés a régi Ptk. 257.§ (2) és (3) bekezdésébe ütköző módon együttesen nyert alkalmazást. Az I. r. alperes erről külön nem is tájékoztatta, ezt nem is fogadta el kifejezetten, a régi Ptk. 205/B.§ (2) bekezdése alapján ez a kikötés nem vált a jelzálogszerződés részévé. A bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésre jogot adó szerződéses rendelkezés hiányában az I. r. alperes nem adhatott volna megbízást az árverés lebonyolítására és nem járhatott volna el a felperes nevében, képviselőjében. Az I., III. r. alperes eljárása álképviselő, ennek következtében az adásvételi szerződések nem jöttek létre, illetve a régi Ptk. 221.§ (3) bekezdés első mondatába ütköznek, a régi Ptk. 200.§ (2) bekezdése alapján semmisek. Kifejtette, az árverés szervezésével üzletszerűen foglalkozó személy bevonására csak akkor kerülhetett volna sor, ha az a rendelkezés, amely alapján a jogosult maga értékesítheti a zálogtárgyat, nem kerül alkalmazásra. Jogszabály nem teszi lehetővé, hogy a zálogjogosult általi értékesítés és a megbízott általi értékesítés szabálya együtt legyen alkalmazva. A perbeli jelzálogszerződés 9.5. pontjában ez az együttes alkalmazás került bele, így a kikötés a Ptk. 200.§ (2)

bekezdése alapján semmis, a régi Ptk. 257.§-ába ütközik. A zálogtárgy végrehajtáson kívüli értékesítésére vonatkozó kikötés érvénytelensége szintén a szerződések létre nem jöttét, illetőleg érvénytelenségét eredményezi.

Hivatkozott arra is, kizárólag az I. r. alperes jogosult a hitelbiztosítéki érték meghatározására, így az által meghatározott hitelbiztosítéki érték nem vehető figyelembe, a legalacsonyabb eladási ár sincs meghatározva, ezért is semmissek a szerződések.

A felperes a felmondás jogellenességére vonatkozó hivatkozását nem tartotta fenn, s nem vitatta azt sem, hogy a felek a perbeli jelzálogszerződésben a legalacsonyabb eladási ár számítási módjában megállapodtak.

Alperesek a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérték. Hivatkoztak arra, az árverésre a bírósági végrehajtás mellőzésével került sor, a felperes és az I. r. alperes szerződése alapján, az irányadó jogszabályok betartása mellett. Az árverésre a régi Ptk. 257.§, 258.§, illetve a 12/2003. (I.30.) Kormányrendelet szabályai szerint került sor. A felperes tévesen értelmezte a szerződést, illetve a régi Ptk. 257.§ (2) és (3) bekezdését, az értékesítéshez, annak ilyen módjához egyértelműen közokiratban hozzájárult, a hitelbiztosítéki érték meghatározása a 25/1997. (VIII.1) PM rendelet alapján történt az általános szerződéses gyakorlat szerint. A végrehajtáson kívüli értékesítésre vonatkozó rendelkezések nem általános szerződési feltételek, azokat az I. r. alperes a felperessel egyedileg megtárgyalta, azok nem térnek el a szokásos szerződési gyakorlattól. Csak egy adásvételi szerződés jött létre, a 2014. március 12-i csupán kiegészítette a 2013. március 28-án kelt szerződést.

Az elsőfokú bíróság a 2014. november 5-én kelt 25.G.40.589/2014/19. számú ítéletével a kereseti kérelmet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I., II. és III. r. alpereseknek 15 napon belül személyenként 635.000 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság a határozat indokolásában a régi Ptk. 205/A.§, 205/B.§, 257.§ és 258.§-ai ismertetése után megállapította, az I. r. alperes a perbeli jelzálogszerződésben nem állapodott meg a felperessel a zálogtárgy zálogjogosulti és a megbízott általi együttes értékesítésében. A 9.5. pont szerint a felperes az I. r. alperes választására bízta, hogy saját maga vagy megbízottja útján értékesíti a zálogtárgyat. A régi Ptk. 257.§-a ezt nem tiltja, nem is ütközik jogszabályba, ha a jelzálogszerződésben a zálogkötelezett a jogosultra ruhazza az értékesítés két formája közti választás lehetőségét. A hivatkozott rendelkezés a felperes által megjelölt okból nem tér el a régi Ptk. 257.§ (2), (3) bekezdéseitől, nem ütközik jogszabályba, a régi Ptk. 205/B.§ (1) bekezdése alapján a szerződés részévé vált, nem érvénytelen. Nem vitásan az I. r. alperes megrendelésére és a hatályos hitelbiztosítéki értékmegállapítási szabályzat előírásai alapján történt a hitelbiztosítéki érték megállapítása, az a jelzálogszerződés 9.5. pontja szerinti számítási mód alapján készült. Az I. r. alperes szabályzata alapján az által készített értékmegállapítást az I. r. alperes által meghatározott hitelbiztosítéki értékmegállapításnak kell tekinteni, így az I. r. alperes a legalacsonyabb eladási árat a perbeli jelzálogszerződés 9.5. pontja betartásával határozta meg. Sem az I., sem a II. r. alperes eljárása nem minősül álképviseletnek, a perbeli ingatlan értékesítésére a jelzálogszerződés és a régi Ptk. 258.§ (2) bekezdése alapján az I. r. alperes a II. r. alperesnek megbízást adhatott, majd az árverést követően az I. r. alperes a felperes nevében, képviselőként eljárva rendelkezhetett az ingatlan tulajdonjogáról, figyelemmel arra is, a legalacsonyabb eladási ár szerződésszerűen került meghatározásra.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és a Pp. 78.§ (1) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján kötelezte a felperest alperesek javára 500.000 forint + áfa személyenkénti, mérsékelt összegű ügyvédi munkadíj megfizetésére.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett. Az elsőfokú ítélet megváltoztatását, és az alperesek módosított keresete szerinti marasztalását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Előadta, téves és megalapozatlan azon megállapítás, hogy a perbeli jelzálogszerződés 9.5. pontja nem ellentétes a régi Ptk. 257.§ (2), (3) bekezdésében foglaltakkal. A szerződéses rendelkezésre vonatkozó e következtetés hibás, az ítélet megalapozatlan, a jogszabály szövege téves értelmezéséből fakad, illetve jogszabálysértő is. Idézve a jelzálogszerződés 9.5. pontját utalt arra, e rendelkezés a Ptk. 200.§ (2) bekezdése alapján semmis. A régi Ptk. 257.§ (3) bekezdése értelmében, ha a zálogtárgynak hivatalosan jegyzett piaci ára van, vagy ha a jogosult záloghitel nyújtásával üzletszerűen foglalkozik, a felek megállapodhatnak abban is, hogy a jogosult a zálogtárgyat bírósági végrehajtás mellőzésével maga is értékesítheti. Ha a (2) bekezdés alkalmazásának nincs helye, vagy azt a felek alkalmazni nem kívánják, úgy a felek 257.§ (3) bekezdése szerint megállapodhatnak abban, hogy a jogosult zálogtárgy értékesítésére záloghitel nyújtásával, illetve árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást adhat. A (3) bekezdés alkalmazására a jogszabályhelyek összevetése folytán csak akkor kerülhet sor, ha a (2) bekezdés azon rendelkezése, mely szerint a jogosult maga értékesítheti a zálogtárgyat, nem kerül alkalmazásra. A Ptk. 257.§-a tehát nem teszi lehetővé, hogy a jogosult általi értékesítés és a megbízott általi értékesítés szabálya együtt nyerjen alkalmazást. A (3) bekezdés alkalmazhatósága a (2) bekezdés mellőzéséhez, mint előfeltételhez kötődik. A 9.5. pont egyaránt tartalmazza a (2) és (3) bekezdés szerinti értékesítési formát, ezért az semmis megoldás. A régi Ptk. 257.§ (3) bekezdése kógens szabály, attól a felek nem térhetnek el. A felek nem állapodtak meg a zálogtárgy közös értékesítésében, ezt a felperes nem állította. Az elsőfokú bíróság szerint a felperes az I. r. alperes választására bízta, hogy saját maga vagy megbízottja útján értékesíti a zálogtárgyat, de ez a felhatalmazás kógens normákba ütközik. Egyébként ez a kikötés az I. r. alperes szerződéseinek mintegy felénél szerepel a jelzálogszerződésben alperesi képviselő előadása szerint, így általános szerződési feltétel, lényegi eltérést jelent a jogszabály tartalmától, a Ptk. 205/A.§, 205/B.§-ai alapján érvénytelen, nem vált a szerződés részévé. Így téves, jogszabálysértő annak kérdésnek eldöntetlenül hagyása, hogy a 9.5. pont az I. r. alperes által egyoldalúan meghatározott általános szerződési feltétel volt-e. Tulajdonképpen a rendelkezés általános szerződési feltétel jellegét az I. r. alperes elismerte. Az adásvételi szerződések létre nem jött, érvénytelen jogügyletek, a felperes és az I. r. alperes között érdekellentét áll fenn, ezért az I. r. alperes munkatársai, meghatalmazottjai, képviselői nem rendelkeztek érvényes meghatalmazással. A felperes képviselőjére sem általában, sem a jelzálogkölcsön szerződés kapcsán kifejezett engedélyt a felperes soha nem adott, mely feljogosította volna a bankot, mint ellenérdekű felet, hogy őt képviselje. Az I. r. alperes eljárása így a Ptk. 221.§ (3) bekezdésébe ütközött, semmis. A II. r. alperes megbízása, az annak alapján végrehajtandó árverés eredményeként szerződés kötése, illetve egyéb, felperes nevében, képviselőjében tett alperesi nyilatkozat semmis, érvénytelen, a felperes ezeket nem hagyta jóvá. Tévedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor úgy foglalt állást, hogy az által elkészített 2012. december 20-i értékmegállapítás úgy minősül, mintha azt I. r. alperes maga készítette volna. Az adásvételi szerződés érvénytelensége körében kell értékelni azon körülményt, hogy az ingatlan értékesítése során az I., II. r. alperesek megsértették a jelzálogszerződés eljárási előírásait is, az értékesítésre érvénytelen módon került sor. Az 2013. március 13-án feladott levéllel kézbesítette a felperesi képviselőnek a zálogtárgy ingatlan értékbecslését, illetve az ahhoz csatolt határozatot az ingatlanforgalmi és hitelbiztosítéki értékéről. Az említett határozatot az készítette. A felperes és az I. r. alperes között létrejött jelzálogszerződés 9.5. pontja egyedül kizárólag a hitelezőt, azaz az I. r. alperest hatalmazta fel - ugyan a felperes által vitatott érvénnyel - a hitelbiztosítéki érték meghatározására, tehát a hitelezőt és nem az cégcsoport más tagjait.

A felek 2015. június 24-én a 16.Gf.40.680/2014. szám alatt indult másodfokú eljárás során közösen kérték az eljárás szünetelését.

Ezt követően alperesi képviselő bejelentette, hogy a felek valamennyi jogvita lezárására vonatkozóan egyezségi tárgyalásokat folytatnak. Kérték az eljárás folytatását és tárgyalás kitűzését.

A Fővárosi Ítéltábla az eljárást folytatta, a felek korábbi nyilatkozataikat fenntartották, egyezségkötésre nem került sor.

A fellebbezés megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és lényegileg helyesek voltak levont jogi következtetési is, azokkal a Fővárosi Ítéltábla is egyetértett.

A peres felek szerződése értelmezése kapcsán a Fővárosi Ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját. A felek szerződésének 9.5. pontja értelmében a felperes az I. rendű alperes választására bízta, hogy saját maga vagy megbízottja útján értékesíti a zálogtárgyat, ez nem ütközött az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 257. §-ába, a legalacsonyabb eladási ár is a szerződés szerint került meghatározásra, mindezek folytán pedig a Ptk. 200. § (2) bekezdés nem alkalmazható, jogszabályba ütközés hiányában a semmisség nem állapítható meg.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján lényegében helyes indokaira figyelemmel helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése és a Pp. 239. §-a alapján rendelkezett az eredménytelenül fellebbező felperes marasztalásáról a másodfokú perköltség tekintetében, a felperes köteles az államnak az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket megfizetni, továbbá köteles alperesek javára megfizetni a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdés alapján mérlegeléssel megállapított mérsékelt összegű ügyvédi munkadíjat, mint másodfokú perköltséget.

Budapest, 2016. május 18.

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