

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

A határozat száma: Pfv.I.21.239/2015/9.

A tanács tagjai: . Harter Mária a tanács elnöke
. Mocsár Attila Zsolt előadó bíró
. Varga Edit bíró

A felperesek: I.-II. rendű

A felperesek képviselője: Lendvai és Társai Ügyvédi Iroda
(ügyintéző: dr. Horváth Gergely Géza ügyvéd)

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Karászi Viktor ügyvéd

A per tárgya: végrehajtás megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: II-III. rendű felperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Óvárosi Törvényszék
42.Pf.638.396/2014/4.

Az elsőfokú bíróság neve és határozata száma:

II. és III. Kerületi Bíróság
14.P.II.21.278/2013/46.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a II-III. rendű felpereseket, hogy külön felhívásra együttesen fizessenek meg az államnak 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket, továbbá az alperesnek 15 napon belül 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes jogelődje a C.L. Zrt. 2008. június 25-én közokiratba foglalt zárt végű ingatlanfinanszírozási pénzügyi lízingszerződést kötött a perben nem álló E. Kft.-vel (a továbbiakban: Kft.). A lízingszerződés alapján az alperes jogelődje (103 millió forint, 710.246,86 CHF-nek megfelelő vételáron) megvásárolta és a Kft.

használatába adta a perbeli ingatlan. A teljes lízingdíj összege 1.246.856,98 CHF volt, a szerződés lejáratának időpontját a szerződő felek 2023. június 20-án határozták meg és megállapodtak abban: ha a Kft. a lízingszerződés alapján fennálló valamennyi fizetési és egyéb szerződéses kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz, a futamidő végén az utolsó lízingdíjrészletbe kalkulált maradványértéken megszerzi a perbeli ingatlan tulajdonjogát.

A szerződés szerint a Kft. a perbeli ingatlant nem terhelhette meg, nem idegeníthette el, biztosítékként nem ajánlhatta fel és az alperes jogelődje előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül, a hozzájárulásban meghatározott harmadik személy kivételével nem adhatta bérbe vagy használatba, illetve a lízingszerződésen alapuló jogait harmadik személyre nem ruházhatta át. Az alperes jogelődjének előzetes írásbeli hozzájárulása hiányában a Kft. és a harmadik személy közötti megállapodás nem jöhetett létre, és a Kft. kifejezetten elfogadta azt is, hogy az alperes jogelődje az előzetes írásbeli hozzájárulásában feltételeket támaszthat a harmadik személlyel kötendő megállapodást illetően.

A szerződés szerint az alperes jogelődje azonnali hatállyal felmondhatta a lízingszerződést - továbbiak mellett - akkor is, ha a Kft. bármely fizetési kötelezettségének teljesítésével késedelembe esik, illetve megszegi az alperes jogelődjével kötött bármely más szerződését. Abban az esetben, ha a Kft. nem szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát és a lízingszerződés megszűnése esetén az ingatlan újraértékesítése szükséges, az alperes jogelődje jogosult volt az ingatlant belátása szerinti módon harmadik személy által ajánlott bármilyen áron értékesíteni. A szerződő felek megállapodása szerint a lízingszerződés felmondása miatt a Kft.-t terhelő fizetési kötelezettséget csökkentette a visszavett ingatlan értékesítéséből befolyt összeg.

A felperesek készfizető kezességet vállaltak a Kft.-nek a lízingszerződésből származó, az alperes jogelődje felé fennálló valamennyi fizetési kötelezettségéért.

Az alperes jogelődje a C. C. Zrt. a 2008. június 25-én közjegyzői okiratba foglaltan megkötött kölcsönszerződés alapján 70 millió forint kölcsönt folyósított a Kft.-nek a perbeli ingatlan felújítására. Az alperes jogelődje a kölcsönt CHF-ben tartotta nyilván. A kölcsönszerződést az alperes jogelődje azonnali hatállyal felmondhatta egyebek mellett abban az esetben is, ha a Kft. a szerződésben foglalt lényeges kötelezettségét nem teljesítette, illetve ha a lízingszerződést a C. L. Zrt. felmondta. A felperesek a Kft.-nek a kölcsönszerződésből eredő valamennyi fizetési kötelezettségéért készfizető kezességet vállaltak.

A Kft. 2010-ben fizetési kötelezettségével késedelembe esett, jelentős hátralékot halmozott fel, 2011 nyarán kérte az alperes hozzájárulását egy olyan bérleti szerződéshez, amely elősegíti azt, hogy az esedékes havi törlesztőrészlet fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tegyen. Az alperes a megkötendő bérleti

szerződés feltételeinek, valamint az üzleti tervnek az ismertetését, a bérleti szerződés aláírása időpontjának megjelölését kérte. A Kft. az alperes hozzájárulása nélkül 2011. október 1-jén határozott időre szóló bérleti szerződést kötött a perben nem álló V. Kft.-vel a perbeli ingatlant érintően.

Fizetési és egyéb kötelezettség nem teljesítése miatt az alperes közokiratba foglaltan, 2011. november 29-én a lízingszerződést és a kölcsönszerződést 2011. december 3-ával felmondta.

Az alperes a perbeli ingatlant ingatlanforgalmi értébecslés alapján 2011. december 20-án 136.200.000 forintért értékesítette a perben nem álló R. Kft.-nek és a lízingszerződést illetően elszámolt a felperesekkel.

Az alperes a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettség nem teljesítése miatt végrehajtást kezdeményezett a felperesek ellen.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[2] A felperesek módosított keresetükben elsődlegesen a Pp. 369.§ d) pontja alapján az ellenük indult végrehajtás megszüntetését kérték. Előadták, hogy az alperessel szemben érvényesített kártérítési igény alapján az alperes követelésével szemben beszámítható követelésük van: egyrészt az alperes nem járult hozzá, hogy a Kft. harmadik személy részére bérbe adja a perbeli ingatlant, így az alperes megghiúsított azt, hogy a Kft. a bérleti díjból a lízingdíjat és a kölcsönösszeget visszafizesse, másrészt az alperes a perbeli ingatlant a piaci ár alatt értékesítette. Valós piaci értéken való értékesítés esetén, a vételár nem csak a pénzügyi lízingből eredő, hanem a kölcsönből eredő, az alperest megillető követelésre is fedezetet jelentett volna, ebből következően velük, mint készfizető kezesekkel szemben nem lett volna indokolt a végrehajtás kezdeményezése. Az alperes együttműködési kötelezettségének nem tett eleget, jogait visszaélősszerűen gyakorolta. Másodlagosan a végrehajtás korlátozását kérték.

[3] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hivatkozása szerint nem okozott kárt a felpereseknek, reális értéken adta el az ingatlant, a végrehajtást kizárólag a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettség nemteljesítése miatt kezdeményezte.

Az első- és a másodfokú ítélet

[4] Az elsőfokú bíróság az I. rendű felperes Kft. keresetlevelét áttenni rendelte az illetékességgel rendelkező bírósághoz, ítéletével pedig elutasította a készfizető kezes II. és III. rendű felperesek keresetét.

A II. rendű és a III. rendű felperes fellebbezését elbíráló másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A bíróságok azzal indokolták ítéletüket, hogy az alperes nem

okozott kárt sem a Kft.-nek, sem a felpereseknek: az alperes jogelődjeinek az volt a szerződéses kötelezettsége, hogy a perbeli ingatlant, valamint a kölcsön összegét a Kft. rendelkezésére bocsássák, és e kötelezettségeiknek eleget tettek. Az alperes jogelődjének az volt a kötelezettsége, hogy a lízingdíjak visszafizetésének elfogadása tekintetében úgy járjon el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, nem vonható ebbe a körbe az, hogy járuljon hozzá a perbeli ingatlan szerződéstől eltérő hasznosításához, azért hogy az ingatlan hasznosításából befolyó bevételekből a Kft. teljesíteni tudja visszafizetési (lízingdíj és kölcsöntartozás) kötelezettségét. A Kft. üzleti kockázatába tartozott, hogy eleget tud-e tenni fizetési kötelezettségének, az alperes jogelődje jogszerűen járt el akkor, amikor a perbeli ingatlan bérbeadásához nem járult hozzá.

Kiemelték a bíróságok: a perben beszerzett igazságügyi szakvélemény alapján megállapítható volt, hogy az alperes reális piaci értéken értékesítette a perbeli ingatlant. A szakértő értékelte azt a tényt, hogy az ingatlanból el lehet jutni egy alsó szintre is, ennek figyelembevételével állapította meg az ingatlan értékét. Pusztán ez a tény nem jelenti azt, hogy az ingatlan értéke magasabb lenne, annak sincs értéknövelő hatása, hogy az alsóbb szintet illetően a Kft.-nek bérleti joga volt, vételi jog illetve, hiszen ez harmadik személy számára nem értéknövelő tényező, illetve a Kft. nem is élt a vételi jogával.

Utaltak arra: mivel az alperes jogelődje nem volt köteles hozzájárulni a perbeli ingatlan bérbeadásához és nem is adott hozzájárulást, nem terheli felelősség azért, hogy a bérlő a beruházásait elbontotta. Az ingatlan értékesítésének időpontjában a beruházások nem képezték az ingatlan részét, így azok értékét sem lehetett figyelembe venni. A perbeli ingatlan forgalmi értékének megállapításánál figyelemmel kellett lenni az áralku értékbefolyásoló hatására, a piaci értéket kellett meghatározni, függetlenül attól, hogy az alperessel egy cégcsoportba tartozó vevő vette meg az ingatlant. Hangsúlyozták: a perbeli ingatlan értékesítése során az alperes úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható volt, a jogvita tárgya pedig nem az elszámolás volt, hanem az alperesnek a perbeli ingatlan értékesítése során tanúsított magatartásának megítélése.

A felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem

- [5] A jogerős ítélet ellen - hatályon kívül helyezése és elsődlegesen a keresetnek helyt adó ítélet meghozatala, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítása végett - a II-III. rendű felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet. Azzal érveltek, hogy a jogerős ítélet sérti a régi Ptk. 4.§ (1) és (4) bekezdésében, 277.§ (4) bekezdésében, 318.§-ában foglaltakat, továbbá a perben eljáró bíróságok a bizonyításra vonatkozó szabályt is megsértették.

Okfejtésük szerint: igazolták, hogy a bérleti szerződést illetően az alperes megszegte együttműködési kötelezettségét, ez az ok vezetett el a lízingszerződés és a kölcsönszerződés megkötéséhez, továbbá az alperes a perbeli ingatlant a piaci nyilvánosság előtti meghirdetés nélkül, a forgalomban elérhető ár alatt adta el, azaz az alperes a saját jogsértő magatartása miatt elérni meg sem próbált árkülönbözetet érvényesíteni a végrehajtás keretében. A lízingszerződés a perbeli ingatlan „beszerzési költségét” (vételárát) foglalta magában, míg a kölcsönszerződés a perbeli ingatlan átalakításának költségét. Az adott ingatlan mind a lízingszerződés, mind pedig a kölcsönszerződés biztosítéka volt, az ingatlan értékesítése során tapasztalt mulasztás, azaz a nem piaci értéken történt eladás mindkét szerződést illetően figyelembe veendő. Az alperesnek, mint a perbeli ingatlan tulajdonosának szükséges lett volna a közreműködése a bérleti szerződés létrehozásához, a Kft. megkereste az alperest, az alperes azonban a hozzájárulását nem adta meg, de meg sem tagadta, nyilatkozatával indokolatlanul késlekedett. Az alperes egyfelől megakadályozta, hogy a bérleti díj útján a lízingszerződésből és a kölcsönszerződésből eredő törlesztőrészek teljesüljenek, másrészt a bérlő beruházásainak eltávolítása miatt a perbeli ingatlan értéke csökkent, ezzel jogellenes magatartást tanúsított. Rámutattak: ugyancsak jogellenes magatartás az, hogy az alperes nem a valós piaci értéken adta el az ingatlant. Igyekeztek független harmadik személy vevőt felkutatni, a megbízott ingatlanügynöktől 370 millió forint összegű árról és potenciális vételi érdeklődésről kaptak tájékoztatást, így ha az alperes a perbeli ingatlant valós piaci értéken értékesítette volna, mind a lízingszerződésből, mind pedig a kölcsönszerződésből eredő követelésre a vételár teljes fedezetet adott volna. Az alperes által okozott kár az a különbözet, ami a perbeli ingatlan valós piaci értéke és az elért vételár között áll fenn.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során nem lehetett volna mellőzni a prémium minőségű kialakítást és az alsó szint elérésének lehetőségét, amely az ingatlan értékét jelentősen emeli: az alsó szint használatával a perbeli ingatlan kétszintes rendezvényközpontként működött. Az alsó szintet a Kft. a kerületi önkormányzattal kötött bérleti szerződés útján használta, vételi jog illette, s ha az alperes nem tette volna lehetetlenné a lízingszerződés teljesítését, az alsó szint bérlete is átengedhető lett volna. Az ingatlan értékelésénél nem a jogellenes visszabontás folytán kialakult állapotot kellett volna figyelembe venni, hiszen a visszabontás utáni állapot nem a valós forgalmi értéket tükrözi. A szakértő figyelmen kívül hagyta a perbeli ingatlan felszereltségét és berendezéseit is.

Utaltak arra is, hogy a perben eljáró bíróságok alaptalanul mellőzték tanúbizonyítási indítványukat a bérlettel összefüggésben.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban

tartására és költségének megtérítésére irányult. Hangsúlyozta: a felperesek konkrét jogszabálysértést nem jelöltek meg felülvizsgálati kérelmükben, csupán megismételték a keresetükben és a fellebbezésükben foglaltakat, továbbá a bizonyítékok értékelését a bírói mérlegelést támadták, amire csak kivételesen lehet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozni, s amelynnek feltételei a jelen esetben nem állnak fenn.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [6] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmének indokaira tekintettel előrebocsátja a Kúria: a felperesek felülvizsgálati kérelmükben anyagi jogi szabálysértésként a régi Ptk. 277.§ (4) bekezdését jelölték meg, valóban nem említették a Pp. 206.§-át, de okfejtésükből egyértelműen kitűnt, hogy eljárási szabálysértésre is hivatkoztak, mégpedig a perben eljáró bíróságoknak a bizonyítékok értékelésével kapcsolatos eljárását sérelmezték. Mindebből következően a Kúria érdemben elbírált a felülvizsgálati kérelmet, melynek során azt is vizsgálta: eljárási szabályszegés megállapítható-e.

- [7] Az ekként érdemben elbírált felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A Pp. 270.§ (2) bekezdésében és a 275.§ (3) bekezdésében foglaltak együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálatot anyagi jogi vagy eljárásjogi jogszabálysértés egyaránt megalapozhatja; utóbbi azonban csak akkor, ha annak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt.

Az adott esetben a jogerős ítéleti döntés nem jogszabálysértő, a Kúria egyetért annak indokaival is, a helytálló indokokat megismételni nem kívánja, csupán a felülvizsgálati kérelemben foglalt többirányú érvelés kapcsán mutat rá az alábbiakra:

- [8] I. A felperesek - élve a Pp. 369.§ d) pontjában biztosított lehetőséggel - a végrehajtani kívánt követeléssel szemben beszámítható követelést kívántak érvényesíteni, a kölcsöntartozásba beszámítani kívánták a lízingjogviszonyból eredő kárukat. A beszámítás eredményessége érdekében a felpereseket terhelte a jogellenesség, a vagyoni hátrány (kár), a kettő közötti okozati összefüggés, továbbá a felróhatóság (vétkesség) bizonyítása. A perben eljáró bíróságok - a rendelkezésükre álló bizonyítási anyag alapján a Pp. 206.§ (1) bekezdésében biztosított mérlegelési jogkörükben - okszerűen jutottak arra a következtetésükre, hogy a bérleti szerződés megkötésének elmaradását illetően az alperes jogelődje nem tanúsított jogellenes magatartást, és a lízingelt ingatlan értékesítése kapcsán nem állapítható meg sem vagyoni hátrány, sem az alperes jogelődje részéről a jogellenes magatartás. A Pp. 270.§ (2) bekezdésének, valamint a Pp. 275.§ (3) bekezdésének

megfelelően a felülvizsgálati eljárás keretében akkor vizsgálható a bíróság mérlegelésének körébe tartozó kérdés, ha az ügy érdemi elbírálására kiható jogszabálysértés történt: a Pp. 163.§ (1) bekezdésével ellentétesen - a per eldöntése szempontjából lényeges körülmények tisztázására - azért nem került sor, mert a bíróság a bizonyításra kötelezett fél (Pp. 164.§) részére a bizonyítási indítvány előterjesztését nem tette lehetővé, a bizonyítatlanság következményeit - a Pp. 3.§ (3) bekezdésének megsértésével - a bizonyításra kötelezett fél ellenfelének terhére értékelte vagy a felvett bizonyítás eredményéből - figyelmen kívül hagyva a Pp. 206.§-ának rendelkezéseit - a logika szabályait megsértve következtetett a jogvita elbírálása szempontjából lényeges tényekre.

Az adott esetben mindezek nem állapíthatók meg.

A felülvizsgálati kérelem érvei kapcsán hangsúlyozza a Kúria: a régi Ptk. nem csak általános jelleggel, alapelveként [4.§ (1) bekezdés] írta elő az együttműködés kötelezettségét, hanem a szerződéses jogviszonyokban a szerződés megkötésére [205.§ (3) bekezdés] és a szerződés teljesítésére [277.§ (4) bekezdés] vonatkozóan is együttműködésre kötelezte a szerződő feleket.

A szerződő felek lízingszerződésükben megállapodtak abban, hogy az alperes jogelődjének előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges a lízingtárgy bérbeadásához, az alperes jogelődje feltételeket is támaszthatott a harmadik személlyel kötendő megállapodást illetően, és azonnali hatállyal felmondhatta a lízingszerződést, ha a Kft. bármely szerződéses kötelezettségét megszegte.

A lízingszerződés ezen kikötéseiből következően az alperes jogelődje - élve a választás szerződésben biztosított lehetőségével - dönthetett akként is, hogy a Kft. által tervezett bérleti szerződéshez nem adja a hozzájárulását, s evonatkozásban indokolási kötelezettség sem terhelte. Az említett kikötések azzal a következménnyel járnak, hogy a bérleti szerződéshez hozzájárulás (pontosabban a hozzájárulás hiánya) kapcsán nem kérhető számon az alperesen a régi Ptk. 277.§ (4) bekezdésében előírt együttműködési kötelezettség.

A Kft. mindezen szerződéses rendelkezések ismeretében kötötte meg mind a lízingszerződést, mind pedig a kölcsönszerződést, így számolnia kellett azzal, hogy az alperes jogelődje nem adja hozzájárulását a bérleti szerződés megkötéséhez, de ekként is vállalta a szerződések megkötését, amely azt jelentette: akkor is fizetnie kell a lízingdíjat és a kölcsön törlesztőrészeit, ha az alperes jogelődje nem járul hozzá a lízingtárgy bérbeadásához.

II. Az alperes a perbeli ingatlant 136.200.000 forintért értékesítette, ezzel szemben a felperesek álláspontja szerint az ingatlan reális forgalmi értéke több mint 300 millió forint volt. Ilyen perbeli nyilatkozat mellett helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a perbeli ingatlan piaci értékének megállapítása

érdekében igazságügyi szakértőt rendelt ki.

Dr. V. L. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleményének elkészítése során a perbeli ingatlan fényképekkel dokumentált állapotát és az ingatlan adottságait vette figyelembe, az ún. hozamszámításos módszerrel, összehasonlító adatokra is tekintettel határozta meg a perbeli ingatlan piaci értékét.

A felperesek észrevételei kapcsán az elsőfokú bíróság 2014. május 26-án meghallgatta a szakértőt, aki a felperesek valamennyi észrevételére válaszolt, fenntartva a szakértői véleményében foglaltakat. Meghallgatása során kifejtette: nem biztos, hogy a beruházások teljes egészében megtérülnek, hiszen lehetséges, hogy az új tulajdonos más, a korábbiól eltérő célra kívánja használni az ingatlant. Fenntartva szakvéleményét, hangsúlyozta, hogy a perbelihez hasonló jellegű ingatlanok esetében a szakértők a hozamalapú számítászt alkalmazzák a forgalmi érték, a piaci érték meghatározásakor, amely értéken a cégcsoporton belül történt értékesítés sem változtatott.

Az elsőfokú bíróság betartotta a Pp. szakértőkre vonatkozó, 177-182.§-iba foglalt rendelkezéseit, és nem tévedett, amikor a Pp. 182.§ (3) bekezdésében említett hiányosságoktól és ellentmondásoktól mentes szakvéleményre alapította a döntését. Megjegyzi a Kúria: a szabad bírói mérlegelés körébe tartozó kérdés az is, hogy a bíróság aggálytalannak tartja-e a szakértői véleményben foglaltakat, elfogadja-e azt ítélezése alapjául.

Mindezekből kitűnően a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [9] A Pp. 270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperesek viselik felülvizsgálati költségüket és kötelesek az alperes felülvizsgálati költségének megfizetésére, amely költség az alperes képviselőjét ellátó jogi képviselő ügyvédi munkadíjának összege. A Kúria a munkadíj összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (1) és (5) bekezdéseiben foglaltak alapján állapította meg.

A felperesek illetékeljegyzési jogban részesültek, a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket kötelesek megfizetni az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 59.§ (1) bekezdésében, valamint a 74.§ (3) bekezdésére figyelemmel irányadó, a bírósági eljárásban a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet (Kmr.) 13.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján a lakóhelyük szerint illetékes állami adóhatóság felhívására.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a felperesek kérelmére tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2016. április 20.

Dr. Harter Mária s.k.. Mocvár Attila Zsolt s.k.. Varga Edit s.k.
a tanács elnöke előadó bíró

bíró