

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VII.21.707/2015/9.

A tanács tagjai: . Vezekényi Ursula a tanács elnöke

. Osztovits András előadó bíró

. Csőke Andrea bíró

A felperesek: I.rendű,
II. rendű

A felperesek képviselője: Dr. Maczó Ágnes Ügyvédi Iroda ügyintéző:
G. Nagyné dr. Maczó Ágnes ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
III. rendű
IV. rendű

Az alperesek képviselője: Stefán és Pázmándi Ügyvédi Iroda 3.,
ügyintéző: dr. Stefán Tamás ügyvéd az I. rendűért

Más perbeli személyek neve és perbeli állása: felperesi beavatkozó

Felperesi beavatkozó jogi képviselője: Szabó és Bencze Ügyvédi
Iroda ügyintéző: Druckerné dr. Szabó Márta ügyvéd

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: I-II. rendű felperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi
Ítéltábla 5.Pf.21.525/2014/5/II. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék
64.P.27.466/2010/47. számú ítélet

Rendelkező rész:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű felperest 101.600 (százegyezer-hatszáz) Ft, a
II. rendű felperest 25.400 (huszonötezer-négyszáz) Ft
felülvizsgálati eljárási költség I. rendű alperes részére 15 napon
belül történő megfizetésére.

Kötelezi a II. rendű felperest, hogy fizessen meg az államnak -
felhívásra - 300.000 (háromszázezer) Ft felülvizsgálati eljárási
illetéket. Megállapítja, hogy az I. rendű felperes által le nem
rót 1.200.000 (egymillió-kétszázezer) Ft felülvizsgálati eljárási
illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából lényeges tényállás szerint 2009. április 21-én a III. rendű és a IV. rendű alperesek mint eladók és az I. rendű felperes mint vevő között adásvételi szerződés jött létre az eladók tulajdonába lévő ingatlan 2/4 tulajdoni hányadára. A szerződő felek a vételárat 25.000.000 Ft-ban határozták meg akként, hogy az I. rendű felperes annak megfizetéséhez banki hitelt vesz fel. A szerződésben rögzítették, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára végrehajtási jog van bejegyezve az Rt. javára 3.779.393 Ft és járulékai erejéig. A felek megállapodtak abban, hogy a szerződés érvényességének feltétele a perbeli ingatlanhányad teljes tehermentesítése. Azt is rögzítették, hogy a tulajdoni hányad vonatkozásában végrehajtási eljárás van folyamatban, M G önálló bírósági végrehajtó már árverést tűzött ki.
- [2] 2009. szeptember 11-én az I. rendű alperes mint hitelező a felperesekkel mint adósokkal közjegyzői okiratba foglalt, svájci frank alapú kölcsönszerződést kötött azzal, hogy a szerződés célja a perbeli ingatlan tulajdoni hányadának megvásárlása. 2009. szeptember 18-án az I. rendű alperes e szerződés 1.3.1. pontjában foglaltak első fordulata alapján a kölcsön első részletét, 9.078.234 Ft-ot átutalta a M és T Végrehajtó Irodának.
- [3] 2009. augusztus 13-án felperesi beavatkozó letéti igazolást adott arról, hogy az általa képviselt, az Rt.-nek a III. rendű és a IV. rendű alperesekkel szembeni követelését megvásároló F Sz nála helyezte letétbe azon nyilatkozatát, amely szerint hozzájárul az ingatlanra vonatkozóan a jogelődje javára bejegyzett jelzálogjog, valamint azt ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez abban az esetben, ha az I. rendű alperes 9.500.000 Ft-ot javára a beavatkozó számlájára átutal. A beavatkozó által kiadott letéti igazolás az I. rendű alperes rendelkezésére állt a kölcsönszerződés megkötésekor.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [4] A felperesek módosított, végleges keresetükben az I. rendű alperessel szemben a Ptk. 200. § (1) és (2) bekezdése, 114. § (3) bekezdése, 523. § (1) bekezdése, 222. §-a, 223. § (1) bekezdése, 236. § (2) bekezdés a) és c) pontja, valamint a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 47. § (1) és (2) bekezdése alapján annak megállapítását kérték, hogy a perbeli kölcsönszerződés elsődlegesen jogszabálysértés és jóerkölcsbe ütközés, másodlagosan megtévesztés, harmadlagosan a felek szolgáltatásainak feltűnő értékaránytalansága címén érvénytelen. Kérték továbbá, hogy a bíróság a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján a szerződéskötés előtt fennállt helyzetet állítsa vissza. Fizesse meg az általuk kifizetett 79.000 Ft közjegyzői

díjat, 80.644 Ft biztosítási díjat, továbbá a II. rendű alperes költségeit, akinek a perlésére azért került sor, mert az I. rendű alperes nem adta meg a felpereseknek a szükséges információt. Az I. rendű felperes ezen kívül megfizetni kérte 2009. szeptember 11-étől a jogerős ítélet meghozataláig az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan havi 50.000 Ft összegű bérleti díját és annak kamatát. Abban az esetben, ha a bíróság egyetlen érvénytelenségi okot sem állapítaná meg, a felperesek mindezek megfizetését a Ptk. 318. § (1) bekezdése és a 339. § (1) bekezdése alapján kártérítésként kérték.

- [5] A beavatkozó a felperesekkel egyezően nyilatkozott.
- [6] Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. A III. rendű és a IV. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az első- és másodfokú ítélet

- [7] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Megítélése szerint a perbeli kölcsönszerződés a felperesek által megjelölt egyetlen okból sem érvénytelen és nem alapos a kártérítési igényük sem.
- [8] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A fellebbezés indokaira tekintettel azt állapította meg: a perbeli ingatlanhánnyadon fennálló elidegenítési és terhelési tilalom a 45104/2009.08.10. számú határozattal az ingatlan-nyilvántartásból törlésre került. Amikor a perben a felperesek a tilalom jogosultja hozzájárulásának hiányára hivatkoztak, már nem volt olyan személy, akinek sérthette volna a jogát az adásvételi szerződés és hozzájárulhatott volna a jogügylet létrejöttéhez. Rendeltetésszerű joggyakorlás mellett a felperesek nem is hivatkozhattak volna jogsérelemre, mivel az ő joguk nem sérült. A perben feltárt tények alapján a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy az adásvételi szerződés megkötésével senkit nem ért jogsérelem.
- [9] A másodfokú bíróság utalt arra: a kölcsönszerződés érvénytelenségével kapcsolatos kereseti kérelmek közül a másodfokú eljárás során a felperesek az érvénytelenségi jogcímek közül már csak a cégjegyzésre vonatkozó szabály megsértésére hivatkoztak. A másodfokú bíróság e körben egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a Hpt. 47. § (1) bekezdése nem alapozhatja meg a kölcsönszerződés semmisségét. A felperesek álláspontjával ellentétben a képviselő módjára vonatkozó jogszabályi rendelkezés megsértése nem fogható fel alaki hibaként. Az előbbi a szerződési akarattal (Ptk. 205. §), az utóbbi a szerződési akarat kifejezésre juttatásával (Ptk. 216. §) kapcsolatos. A szerződési akarat a Ptk. 219. §-a értelmében más személy (képviselő) útján is kinyilvánítható. Képviselő viszont nemcsak törvényen, hanem jogügyleten is alapulhat. A perbeli esetben a kölcsönszerződés megkötése kapcsán ez utóbbi jogügyleti képviselő állapítható meg: a két törvényes képviselő által adott írásbeli meghatalmazás

képviseleti jogot biztosított az egyedüli meghatalmazott részére kölcsönszerződés megkötésére.

- [10] A másodfokú bíróság nem találta alaposnak a kártérítés címén előterjesztett keresetet sem. A felperesek által kárként megjelölt közjegyzői díj, biztosítási díj a kölcsön folyósítása előtt merült fel. A szerződés megszegésével fogalmilag kizárt a szerződés megkötése előtt kárt okozni, márpedig károkozó magatartásnak a felperesek a szerződéskötést követő együttműködési kötelezettség megsértését, a szerződés nemteljesítését tekintették. A megtéríteni kért költségek ezt megelőzően keletkeztek, így az ezt követő magatartással nem állhatnak okozati összefüggésben.
- [11] A bérleti díj iránti kártérítési követelés vonatkozásában a másodfokú bíróság megítélése szerint a felperesek nem adtak elő olyan határozott tényelőadást, mely a Pp. 121. § (1) bekezdés c) pontjában írtaknak megfelelne.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [12] A felperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a perbeli kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítását kérték a Ptk. 200. §-ára hivatkozással. Megismételték a per során már elhangzott azon jogi álláspontjukat, hogy az I. rendű alperes tévesen utalta a végrehajtó számlájára a kölcsön első részét, mivel már tudomása volt a jelzálogjog jogosult törléssel kapcsolatos nyilatkozatáról. Fenntartották azt az érvüket is, miszerint a kölcsönszerződés a már megjelölt formai okokból is érvénytelen. Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet a Ptk. 318. § (1) bekezdésébe és 339. § (1) bekezdésébe ütköző módon is jogszabálysértő, mivel a hivatkozott rendelkezések - a jogerős ítéletben kifejtettekkel ellentétben az - ok-okozati összefüggés fennállását, nem pedig az időbeliség vizsgálatát írják elő.
- [13] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [14] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt a hivatkozott indokok alapján nem találta jogszabálysértőnek.
- [15] A felperesek kereseti kérelmükben több érvénytelenségi ok megjelölésével kérték a perbeli I.r. alperessel kötött kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítását, valamint - negyedleges kérelemként - kártérítés megfizetésére is kérték kötelezni az I. rendű alperest. Felülvizsgálati kérelmükben úgy nyilatkoztak, hogy a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett kérik ezen eshetőleges kereseti kérelmeiknek helytadó határozat meghozatalát.
- [16] A Kúria rögzíti: a másodfokú bíróság jogerős ítéletében úgy foglalt állást, hogy az érvénytelenséggel kapcsolatos kereseti kérelmek

közül a felperesek a másodfokú eljárás során már csak a cégjegyzésre vonatkozó szabályok megsértésére hivatkoztak, ezért a másodfokú bíróság is csak ezt vizsgálta a fellebbezés elbírálása körében. Figyelemmel arra, hogy a felperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet ezen megállapítását nem támadták, ezzel kapcsolatban jogszabálysértésre, iratellenességre nem hivatkoztak, a Kúria csak azt vizsgálhatta: az eljáró bíróságok helyesen értelmezték-e a Hpt. 47. § (1)-(2) bekezdéseit a kölcsönszerződés semmisségének vizsgálatakor.

- [17] A Hpt. hivatkozott rendelkezései pénzügyi intézmény esetén két személy eljárásához kötik a szerződés létrejöttét. Ez azonban nemcsak akként valósulhat meg, hogy a pénzügyi intézmény cégjegyzékbe bejegyzett képviselői joggal rendelkező két személy írja alá a szerződést, hanem akként is, hogy az egyik együttes képviselőre jogosult a másik együttes képviselőre jogosultnak ad meghatalmazást, avagy akként is, hogy a két együttes képviselőre jogosult egy harmadik személynek ad meghatalmazást. Ez utóbbi esetben - ez történt a perbeli tényállás szerint is - a pénzügyi intézmény által kötött szerződés egy személy aláírásával is érvényesen megkötésre kerül.
- [18] A felperesek felülvizsgálati kérelme alapján a Kúriának abban a kérdésben is állást kellett foglalnia, hogy az eljáró bíróságok jogszabálysértés nélkül utasították-e el a felperesek kártérítési keresetét. A felperesek az I. rendű alperes szerződésszegését állították a Ptk. 318. §-a alapján. A Kúria rögzíti, a kölcsönszerződés 1.3.1. pontja kifejezetten vagylagosan úgy rendelkezett, hogy az I. rendű alperes a kölcsön első részletét a bírósági végrehajtó számlájára köteles átutalni, annak összegét is meghatározta. A Kúria rámutat arra is, nem állapítható meg a felperesek által megjelölt kár (biztosítási díj, közjegyzői díj, bérleti díj) és az I. rendű felperes esetleges jogellenes magatartása között a kártérítési felelősség megállapításához szükséges közvetlen ok-okozati összefüggés.
- [19] A Kúria mindezekre figyelemmel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [20] A Kúria a felülvizsgálati eljárásban pervesztes felpereseket a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte érdekeltségük arányában - figyelemmel a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdéseire - az I. rendű alperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére. Az I. rendű felperes teljes költségmentessége és a II. rendű felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetékről a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a 14. §-a alapján rendelkezett.
- [21] A Kúria döntését tárgyaláson hozta meg.

Budapest, 2016. augusztus 30.

Dr. Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke, Dr. Osztovits András sk.
előadó bíró, Dr. Csőke Andrea sk. bíró